دكتور
رمضان جمال كامل
رئيس المحكمة

المشكلات العملية

فى إخلاء مستأجرى الأراضى الزراعية

وفقا لأحدث التشريعات

أركان الإيجار ، شروط صحة الإيجار ، إثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره ، إخلاء الأراضى الزراعية بنهاية السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، كيف تنتهى عقود الإيجار بنهاية السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، تجديد الإيجار ، حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية ، إخلاء الأرض الزراعية المؤجرة من تاريخ العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢

الطبعة الأولى ١٩٩٧

توزيع مكتبة الألفى القانونية - أمام مجمع المحاكم بالمنيا

دكتور
رمضان جمال كامل
رئيس المحكمة

المشكلات العملية
فى إخلاء مستأجرى الأراضى الزراعية
وفقا لأحدث التشريعات

أركان الإيجار ، شروط صحة الإيجار ، إثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره ، إخلاء الأراضى الزراعية بنهاية السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، كيف تنتهى عقود الإيجار بنهاية السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، تجديد الإيجار ، حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية ٩٦/١٩٩٧ ، إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية ، إخلاء الأرض الزراعية المؤجرة من تاريخ العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢

الطبعة الأولى ١٩٩٧

توزيع مكتبة الألفى القانونية - أمام مجمع المحاكم بالمنيا



مقدمة



١- يعد عقد الإيجار أهم العقود المسماة بعد عقد البيع ، ذلك أنه العقد الذى يتيح للملاك استغلال أملاكهم ، ويتيح فى الوقت نفسه لغير الملاك وسيلة الانتفاع بما لا يملكون.

فهو من الناحيه العملية من اكثر العقود تداولاً اذ لا يستغنى عن مباشرته أحد ، وليس بين الناس إلا من هو مستأجر ، عدا الملاك الذين يسكنون فى أملاكهم والمتشردين الذين لا مأوى لهم ، وحتى الملاك لا تخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون[1] .

وهو من الناحية الاقتصادية أداة تعاون بين الملاك وغير الملاك تسمح باستثمار الأموال المملوكة للأولين عن طريق الآخرين ، فتزيد بذلك من ثروة المجتمع لصالح الجميع.

وهو من الناحية الاجتماعية أداة اتصال دائم بين المؤجر والمستأجر طوال مدة الايجار ، فعقد الايجار يضع دستور العلاقة بين المالك والمستأجر ويرسم حدود كل منهما ، مما يستدعى الدقة فى وضع القواعد التى تضبط العلاقة المستمرة ، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته ، وتشريع الايجار يساعد على اقامة هذه العلاقة على اساس من العدالة يكفل التعاون والتضامن بين طبقة الملاك وطبقة المستاجرين، لذلك فإن قانون أحكام الإيجار يكون من أكثر القوانين رجوعاً إليها ، وقضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا أهمية وعددا.

---

(١) دى هلتس - الايجار - فقره ٢٨ .

تعريف الإيجار

٢- عرفت المادة ٥٥٨ من القانون المدنى عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم.

وقد قضت محكمة النقض بأن المقرر فى المادتين ٥٥٨ ، ٥٧١ من القانون المدنى أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين ، ويلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الانتفاع[١] .

خصائص عقد الإيجار

٣- يبين من هذا التعريف ان لعقد الإيجار خصائص أهمها :

◆ **عقد رضائى**

٤- عقد الإيجار عقد رضائى يتم بتوافق إرادة الطرفين ، ولا يشترط فى انعقاده شكل معين.

والرضائية فى الإيجار لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على عدم انعقاد الإيجار بينهما الا فى شكل معين ، وفى هذه الحالة لا يكون عقد الإيجار رضائيا ، وانما عقداً شكلياً لا ينعقد الا باستيفاء الشكل المتفق عليه[٢] .

---

[١] نقض - الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ .

[٢] خميس خضر - العقود المدنيه الكبيره ١٩٧٩ - ص ٦٢٦ .

وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار عقد رضائى ، خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما فرضه القانون الجديد من قيود . عدم جواز نقضه أو تعديلـه إلا باتفاق عاقديه[1] .

◆ **عقد ملزم للجانبين**

٥- عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين لأنه ينشـئ التزامات متقابلـة فـى ذمـة طرفيـه ، ويترتب على ذلك ان التزامات كل من المتعاقدين سببا فى التزامات الاخر ، وترتبـط التزامات كل طرف بالتزامات الطـرف الاخـر ، فـاذا بطـل الـتزام احـد الطرفيـن أو انقضى لأى سبب من الأسباب بطـل الـتزام الطـرف الآخـر أو انقضـى ، وإذا امتنـع أحدهما عن تنفيذ التزاماته ، جاز للطرف الآخر أن يمتنع عـن تنفيـذ التزاماتـه أو ان يطلب فسخ العقد.

◆ **عقد معاوضة**

٦- عقد الإيجار من عقود المعاوضـات ، لان كـل طـرف مـن طرفيـه يـأخذ مقـابلا لالتزامه ، وهذا ما يميزه عن عقد العارية الذى هو بطبيعته من عقود التبرع.

◆ **عقد يرد على المنفعة**

٧- يرد عقد الإيجار على منفعة الشـى دون ملكيتـه ، وهـو بذلـك يختلـف عـن عقـد البيع الذى يخول المشترى ملكية العين المبيعة ، بينما الإيجار يخول المستأجر منفعـة العين المؤجر فقط لمدة معينة.

◆ **يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك**

٨- عقـد الإيجـار لا يـرد بطبيعتـه علـى الأشـياء القابلـة للاسـتهلاك ، لانــه يخــول المستأجر منفعة الشئ المؤجر مدة معينة ، ويلتزم برده بعد نهاية المـدة الـى المؤجـر

---

[1] نقض ـ الطعن رقم ٨٤٣ لسنة ٥٤ ق ـ جلسة ١٩٩٠/١/٣١ .

بعينه ، وبالتالى فلا يرد على النقود أو غيرها مما يهلك بالاستعمال ، وهذا ما يميزه عن عقد القرض ، لأن المقترض يأخذ النقود ويتصرف فيها على أن يرد بدلا منها بعد مدة معينة مع زيادة فى مقدارها تقابل مقدار الفائدة التى عادت عليه من تمكينه من التصرف فى هذه النقود خلال تلك المدة[١] .

◆ **عقد زمنى مستمر**

٩- عقد الإيجار عقد زمنى ، لأن الزمن عنصر فيه ، فالالتزمات الرئيسية التى تنشأ منه ، لا يتم تنفيذها الا خلال مدة تستمر زمنا قد يطول وقد يقصر ، وهو عقد مستمر لأن المنفعة التى يرد عليها يجب ان تؤدى بدون انقطاع طوال المدة المتفق عليها.

أهمية البحث

١٠- نظم التقنين المدنى أحكام الإيجار على أساس الظروف العادية التى يسود فيها العرض والطلب ، وكان طبيعيا أن يأخذ هذا التنظيم بمبدأ سلطان الإرادة وحرية المتعاقدين فى تحديد شروط التعاقد وأحكامه وبخاصة فيما يتعلق بتحديد مدة العقد والأجرة التى تستحق عنها.

وقد تدخل المشرع المصرى بتشريعات استثنائية عطل بها أحكام التقنين المدنى المتعلقة بالإيجار ، واغلب احكام هذه التشريعات الاستثنائية تعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، فانتقل عقد الإيجار من نطاق التعاقد الحر الى نطاق القواعد الآمرة ، وفقد طبيعته المؤقتة واصبح عقدا أبديا ، وأهم هذه التشريعات

---

[١] خميس خضر ـ عقد الايجار فى التقنين المدنى والتشريعات الخاصه ١٩٧٣ ـ ص ٣٥ .
سليمان مرقس ـ عقد الايجار ١٩٨٥ ـ ص ٢٦ .

الاستثنائية قوانين إيجار الاماكن وقوانين الإصلاح الزراعى التى قيدت حق المؤجر فى تحديد الأجرة ، وفرضت امتداد عقود الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدتها.

وأخيرا تدخل المشرع وأعاد لأحكام التقنين المدنى قوتها ، وأعاد لعقد الإيجار طبيعته المؤقتة ، فصدر القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل أحكام قانون الاصلاح الزراعى ، ونص على انتهاء عقود إيجار الاراضى الزراعية بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، وأخضع عقود إيجار الأراضى الزراعية لأحكام التقنين المدنى.

ولما كانت عقود إيجار الاراضى الزراعية سوف تنتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ويترتب على ذلك إخلاء جميع مستأجرى الاراضى الزراعية ، وسوف يثير ذلك صعوبة ومشكلات فى العمل لا حصر لها ، لهذا رأينا أن نخصص هذا البحث لكيفية اخلاء المستأجر فى الاراضى الزراعية وفقا لأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

خطة البحث

١١- لعل أهم ما تثيره دراسة عقد الإيجار هى بيان أركانه وشروط صحته ونفاذه ، وبالتالى فإننا سوف نمهد لدراسة موضوع البحث ببيان أركان عقد الإيجار وشروط صحته ونفاذه فى باب تمهيدى ، ثم نقسم الدراسة الى بابين ، نخصص أولهما لدعوى إخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود إيجار سارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، ونخصص الباب الثانى لدعوى إخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود مبرمة اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ . وعليه نقسم هذه الدراسة الى باب تمهيدى وبابين آخرين.

باب تمهيدى

فى الإيجار بوجه عام ونقسمه الى فصول ثلاثة:

- الفصل الأول : أركان الإيجار.
- الفصل الثانى : شروط الصحة.
- الفصل الثالث : اثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره.

الباب الأول

دعوى إخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود إيجار سارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢. ونقسمه الى أربعة فصول:

- الفصل الأول : كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم٩٦ لسنة ١٩٩٢.
- الفصل الثانى : تجديد الإيجار.
- الفصل الثالث : حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.
- الفصل الرابع : إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية.

الباب الثانى

دعوى إخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود مبرمة اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢. ونقسمه الى فصلين:

- الفصل الأول : إيجار الأراضى الزراعية بالنقد.
- الفصل الثانى : إيجار الاراضى الزراعية بالمزارعة.



باب تمهيدى

فى الإيجار بوجه عام

١٢- تقسيم

يشترط في إبرام عقد الإيجار كما في سائر العقود توافر أركان انعقاده ، وتوافـر شروط صحته ، ونبين في هذا الباب أركان الإيجار وشروط صحته ، ثم نعقب ذلك ببيان إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره. وعليه نقسم هذا الباب الى فصـول ثلاثة:

- الفصل الأول : أركان الإيجار.
- الفصل الثاني : شروط الصحة.
- الفصل الثالث : اثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره.

الفصل الأول

أركان الإيجار

١٣- تقسيم

أركان الإيجار هى الرضا والمحل والسبب ، ولم يأت القانون فى باب الإيجار بجديد يقال فى السبب ، فيتعين الرجوع فى شأنه الى القواعد العامة التى وردت فى شان الالتزام بوجه عام.

يبقى بعد ذلك الرضا والمحل ونبين فى هذا الفصل ركنا الرضا والمحل. وعليه نقسم هذا الفصل الى مبحثين.

- المبحث الأول : الرضا فى عقد الإيجار.
- المبحث الثانى : المحل فى عقد الإيجار.

المبحث الأول

الرضا فى عقد الإيجار

١٤- تمهيد وتقسيم

يشترط لانعقاد الإيجار توافق الارادتين ، أى أن يتطابق الايجاب والقبول ، فيتم الرضا على ماهية العقد والشئ المؤجر ومدة الإيجار والأجرة.

ولا يشترط أكثر من ذلك ، فلا يشترط شكل خاص لانعقاد الإيجار ، وقد يحدث أن يلتزم شخص أن يؤجر لآخر عينا معينة لقاء أجرة معلومة اذا اراد الآخر استئجارها خلال فترة معينة ، فاذا قبل الآخر ان يرتبط الأول بهذا الالتزام فان رضاهما لا يقع على الإيجار بل على مجرد وعد بالإيجار.

وقد يقع رضا العاقدين على إيجار حقيقى ، ولكنهما لا يعقدانه باتا ، بل موصوفا، أى مقترنا بأجل واقف ، أو معلقا على شرط. وهذه أمور ثلاثة نبينها فى هذا المبحث . وعليه نقسم هذا المبحث الى مطالب ثلاثة.

- المطلب الأول : انعدام الشكلية فى عقد الإيجار.
- المطلب الثانى : الوعد بالايجاار.
- المطلب الثالث : الإيجار الموصوف.

المطلب الأول

إنعدام الشكلية فى عقد الإيجا.

١٥- يتم عقد الإيجار بتوافق الإرادتين ، أى بتطابق الإيجاب والقبول ، ويكون إعلان الإرادة واقترانها بالإرادة الآخرى خاضعا للقواعد العامة المقررة فى نظرية العقد.

فيجوز التعبير عن الإيجاب والقبول باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفا ، كما يجوز باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود ، بل يجوز ان يكون التعبير ضمنيا ، كما فى التجديد الضمنى للايجار ، وكأن يضع شخص عينا تحت تصرف آخر للانتفاع بها وكانت الظروف تدل على ان مركز الطرفين هو مركز من يؤجر ومن يستأجر(١) .

ويجوز أن ينعقد الإيجار بخطابات متبادلة(٢) ، أى ينعقد الإيجار بالمراسلة ، وفى هذه الحالة لا ينعقد الإيجار الا فى الوقت الذى يعلم فيه الموجب بقبول من وجه اليه ايجابه ، مع اعتبار وصول القبول الى الموجب قرينة على علمه به له ان يقيم الدليل على عكسها ، وقاضى الموضوع هو الذى يحدد ما اذا كان الموجب قد علم بالقبول ام لا ، ولا رقابة عليه فى ذلك طالما بنى رأيه على أسباب سائغة(٣) .

---

(١) خميس خضر - عقد الإيجار فى التقنين المدنى والتشريعات الخاصة ١٩٧٣ - ص٦٩ .
عزمى البكرى - موسوعة الفقه والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد - دار محمود للنشر والتوزيع ١٩٩٤ - ص ٥٧.

(٢) عبد الناصر العطار - شرح احكام الإيجار - الطبعه الثالثه - ص٧١.

(٣) عبد الفتاح عبد الباقى - عقد الإيجار ١٩٥٢ - ص ٣٨.

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا حصلت محكمة الموضوع تحصيلا سائغا مما سردته من وقائع الدعوى وظروفها أن المستأجر علم بقبول المؤجر تأجير الأرض اليه ، ولذلك اعتبرت التعاقد على هذه الاجارة قد تم بإيجاب من المستاجر بخطابه الذى أرسله وبقبول من المؤجر بخطابه الذى يدعى المستأجر عدم تسلمه ، فذلك مما لمحكمة الموضوع السلطة فى تقديره ، ولا معقب عليها لمحكمة النقض[1].

ويشترط أن يكون التعبير عن الإرادة حقيقيا لا صوريا ، لأن عقد الإيجار الصورى لا وجود له قانونا[2] .

ويجب أن يكون التراضى على الإيجار باتاً لا مجرد مفاوضات أو مساومات أو اظهار الاستعداد له أو الوعد به ، وفى ذلك قضى بأن تأشيرة رئيس الحى على طلب الاستئجار بتخصيص شقة للطالب لا تعنى اعتباره مستأجر لها طالما لم يتم التعاقد معه على استئجارها[3].

وينتج الإيجاب أثره من الوقت الذى يتصل فيه بعلم من وجه اليه ، فإذا صدر الايجاب وأرسل الى من وجه اليه ، جاز للموجب أن يعدل عن إيجابه قبل وصوله الى من وجه له ، كأن يبرق اليه بالعدول بعد أن أرسل اليه الايجاب بخطاب عادى بحيث تصله البرقية قبل الخطاب أو معه على الأكثر ، والا فإن الايجاب ينتج أثره . وإذا عين فى الايجاب ميعاد لقبوله ، التزم الموجب بالبقاء على ايجابه الى أن ينقضى هذا الميعاد (مادة ٩٣ مدنى).

---

(١) نقض – الطعن رقم ٧١ لسنة ١٣ق – جلسة ١٩٤٤/١/٢٧.

(٢) العطار – ص ٧٢ .

نقض الطعن رقم ٦٥٤ لسنة ٤٦ ق – جلسة ١٩٨١/٣/٢١ .

(٣) استئناف القاهرة – الدعوى رقم ٣٩٢٧ لسنة٩٦ ق – جلسة ١٩٨١/٣/٩ .

وإذا مات من صدر منه الايجاب أو فقد أهليته قبل أن ينتج أثره ، أى قبل أن يصل الى علم مَن وجه اليه ، فان ذلك لا يمنع من أن ينتج الايجاب أثره عند اتصال بعلم من وجه إليه (مادة ٩٢ مدنى).

وإذا صدر الإيجاب فى مجلس العقد دون أن يعين ميعاد للقبول أو صدر الايجاب من شخص الى آخر بطريق التليفون ، فان العقد يتم ولو لم يصدر القبول فورا ، طالما لا يوجد ما يدل على أن الموجب قد عدل عن ايجابه فى الفترة ما بين الايجاب والقبول ، وكان القبول قد صدر قبل أن ينفض مجلس العقد (مادة ٩٤ مدنى).

ويجوز أن يعقد الإيجار دون قبول من وجه اليه الإيجار، إذا كانت طبيعة المعاملة أو العرف أو غير ذلك من الظروف تدل على أن الموجب لم يكن لينتظر تصريحا بالقبول ، فان العقد يعتبر قد تم إذا لم يرفض الايجاب فى وقت مناسب ، ويعتبر السكوت عن الرد قبولا إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين واتصل الايجاب بهذا التعامل (مادة٩٨ مدنى).

ويجوز أن يتم الإيجار بالمزايدة ، ولكن لا يعتبر طرح التأجير فى المزاد ــ ولو على أساس قائمة شروط معينة ـ ايجابا ، بل يعتبر دعوة لكل راغب فى الاستئجار أن يتقدم بعطاء[1] .

وعقد الإيجار بالمزايدة لا يتم إلا برسو المزاد ، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلا[2] .

---

[1] سليمان مرقس – عقد الإيجار ١٩٨٥ – ص ٤٦ .

[2] السنهورى – الوسيط فى شرح القانون المدنى الجزء السادس – نادى القضاه ١٩٨٨ – ص١٠٦.

وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المدنى سقوط العطاء الاقل الا انه لا يترتب عليه انعقاد العقد بين مقدم العطاء الأعلى وبين الداعى للمزايدة لأن التقدم بالعطاء ولو كان يزيد على غيره من العطاءات ليس إلا ايجابا من صاحب هذا العطاء فلابد لانعقاد العقد من أن يصادفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه ، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطعون ضده وقام باخطار الطاعن برفض عطائه فان عقدا ما لا يكون قد انعقد بينهما[1].

وفى جميع الأحوال يجب أن تتوافق إرادة المؤجر والمستاجر على طبيعة العقد وعلى العين المؤجرة ومدى الانتفاع بها والاجره فإذا لم يتم هذا التوافق لا ينعقد الإيجار ويستحق صاحب الشئ المنتفع به تعويضا ممن انتفع به يقدر عادة بأجر المثل ، واذا اتفق الطرفان على ماهية العقد والمنفعة المؤجرة تم العقد حتى ولو سكتا عن تحديد مدة الانتفاع واجرته طالما أن القانون يتولى هذا التحديد ، واذا اتفق المؤجر والمستأجر على ماهية العقد والمنفعة واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفق عليها فيما بعد كميعاد دفع الأجرة أو تحديد الاصلاحات اللازمة للعين ولم يشترط أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق هذه التفصيلات ، فان القاضى يحدد الحل الواجب الاتباع عند النزاع مستمدا هذا الحل من طبيعة المعاملة والقواعد العامة فى القانون وأحكامه وقواعد العرف والعدالة (مادة ٩٥ مدنى).

---

[1] نقض - الطعن رقم ٥٦٩ لسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٢ .

المطلب الثانى

الوعد بالإيجار

مرحلة الرغبة فى التأجير

١٦- إذا أعلن شخص عن رغبته فى التأجير بوضع لافتة مثلا على العقار تفيد ذلك أو بالنشر فى الصحف ، فان الاعلان عن هذه الرغبة لا يقيد صاحبه فى شئ ، ولا يحدث اى اثر قانونى ، وهو لا يعدو أن يكون فعلا ماديا قصد به لفت نظر الراغبين فى استئجار مثل هذا العقار ودعوتهم للاتصال بمن صدر منه ذلك الاعلان للتفاهم معه على شروط الإيجار(١) .

مرحلة الايجاب

١٧- إذا عرض شخص على آخر أن يؤجر اليه عينا معينة لقاء أجرة معلومة ، فان هذا العرض يكون ايجابا صالحا لأن يقترن به القبول ، ولكنه لا يلزم من صدر منه بالبقاء عليه انتظارا للقبول إلا مدة معينة ، هى المدة التى عينت صراحة فى الايجاب ذاته أو أمكن استخلاصها من ظروف الحال أو من طبيعة المعاملة ، أو المدة اللازمة لابداء من وجه اليه الايجاب قبوله إياه ووصول القبول الى علم الموجب.

مرحلة المشروع

١٨- إذا صدر الايجاب وقبله من وجه اليه ولكنه علق انعقاد العقد على إجراء معين ، كالتفاوض فى شروط العقد ، فإن العقد لا ينعقد ، ولا يقيد أى من الطرفين ،

---

(١) سليمان مرقس - ص ٤٩ .

ويكون كل ما توصل اليه الطرفان مشروع عقد متفق عليه *projet agréé* فيجوز لكل منهما أن يرجع فيه ، ويجوز لهما أن يحولاه الى عقد إيجار تام باتفاق آخر بينهما من وقت تمامه[١] ، لا من وقت وجود المشروع الأول .

ويحدث ذلك فى التأجير عن طريق المزايدة ، فاذا طرحت عين للإيجار فى مزايده ، على أن يحرر عقد إيجار مع من يرسو عليه المزاد ، فمجرد رسو المزاد على شخص لا يعنى انعقاد الإيجار وتعتبر قائمة المزاد التى رسا المزاد على مقتضاها مشروع إيجار.

الوعد بالإيجار

١٩- تنص المادة ١٠١ من القانون المدنى على أن "الاتفاق الذى يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما بابرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمده التى يجب ابرامه فيها" .

واذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل تجب مراعاته فى الاتفاق الذى يتضمن الوعد بابرام هذا العقد" .

عقد الإيجار عقدا كسائر العقود ، ومن ثم فإن هذه المادة تسرى على الوعد بالإيجار ، وبناء على ذلك يجوز فى القانون المصرى الوعد بالإيجار.

والوعد بالإيجار قد يكون وعدا ملزما لجانب واحد وله صورتان:

١- الوعد بالتأجير ويلحق به الوعد بالتفضيل ،

٢- الوعد بالاستئجار.

وإما أن يكون الوعد بالإيجار ملزما للجانبين[١] .

---

[١] السنهورى - ص ١١٣ .

[٢] عزمى البكرى - ص ١٤٩ .

شروط الوعد بالإيجار

٢٠- يستخلص من نص المادة ١٠١ من القانون المدنى أنه يشترط فى انعقاد الوعد بالإيجار توافر شروط ثلاثة:

١- الاتفاق على طبيعة الوعد بالإيجار .

يجب أن يتفق الطرفان على طبيعة الوعد ، بأن يتفقا إما على وعد بالإيجار ملزم لجانب واحد ، أو وعد بالاستئجار ملزم لجانب واحد ، أو وعد بالإيجار والاستئجار ملزم للجانبين ، فاذا عرض الموجب أن يرتبط مع الطرف الآخر بوعد متبادل ، وأعلن الآخر قبوله أن يرتبط الاول بوعد بالإيجار ملزم جانبا واحدا ، فلا ينعقد بينهما وعد متبادل ولا وعد ملزم جانبا واحدا لعدم اتفاقهما على طبيعة الوعد ، كذلك إذا صدر الايجاب بوعد بالتفضيل واتجهت إرادة الطرف الآخر الى قبول وعد بإيجار ملزم جانبا واحدا ، فلا ينعقد الوعد بالتفضيل ولا الوعد بالإيجار .

ويشترط فى الوعد بالإيجار وفى الوعد بالاستئجار أن تتوافر فى الواعد أهلية الإيجار أو أهلية الإستئجار وقت الوعد ووقت ظهور رغبه الموعود له ، اما الموعود فيكفى أن تتوافر فيه الاهليه وقت ظهور رغبته.

ويجب أن تخلو إرادة كل من الطرفين من عيوب الرضا وقت ابرام العقد ، وأن تخلو إرادة الموعود له من العيوب وقت ظهور الرغبة.

أما الوعد الملزم للجانبين ، أى الوعد بالإيجار والاستئجار ، فيجب أن تتوافر فى كلا الطرفين الأهلية الواجبة وقت العقد ، وأن تخلو إرادة كل منهما من العيوب فى ذلك الوقت.

ويجب أن تكون إرادة الواعد صريحة فى الوعد بالإيجار ، أى يجب أن يقصد الواعد التأجير إذا قبل الطرف الآخر الاستئجار ، فإذا لم يكن من شأن ما يقوله أو

يكتبه شخص معين إلا أن يعلن الشروط التى يستلزم أن تكون اساسا للمناقشه فى الإيجار، فان ذلك لا يعد وعدا بالإيجار أو حتى ايجابا منه ، فاذا نشر فى الصحف اعلان يطلب فيه صاحبه استئجار شقه لسكناه ، فرد على ذلك أحد الأشخاص بكتاب يبين فيه عدد الغرف التى يشملها منزله والأجرة التى يطلبها ، فان ذلك لا يعد وعدا بالإيجار ولا حتى ايجابا به ، بل مجرد اعلان للأسس التى يعرضها للمناقشة فى الإيجار ، تلك المناقشه التى يجب أن تسبق إبرام العقد[1] .

٢- تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه .

يجب تعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار وقيمة الأجرة ، لأن كل هذه المسائل تعتبر مسائل جوهرية فى عقد الإيجار ، بل يجب تعيين أى شروط أخرى جوهرية يراد تضمين عقد الإيجار اياها أما إذا اغفلا الطرفان تعيين المدة كانت المدة هى الفترة المعينة لدفع الأجرة (مادة ٥٦٣ مدنى) واذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل[2] .

٣- تحديد المدة التى يجوز فيها إلزام الواعد بابرام الإيجار .

يجب تحديد المدة التى يجوز فيها الزام الواعد بإبرام الإيجار ، حتى لا يبقى الواعد ملزما أبدا بوعده ، بل يكون له ميعاد يتحلل فيه من هذا الموعد .

والاتفاق على تحديد المدة يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا ، فاذا استخلص القاضى من الظروف أن المتعاقدين قصدا مده معينه وجب التقيد بها ، اما إذا ثبت

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى – هامش ٢– ص ٥٣ .
عزمى البكرى – ص ١٥٠ .

(٢) السنهورى – ص ١١٦ .
سليمان مرقس – ص ٥٤ .

أن الطرفين قصدا تحديد الوعد بمدة ولم يتبين حقيقة هذه المدة ، جاز لـه أن يعتبرهما قد اتفقا على تحديد المدة المعقوله ، ويتولى تحديدها عند الخلاف (١) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب فى استئجارها ، وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه يشترط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وان تحدد فيه المدة التى يجوز فيها الزام الواعد بإتمام الإيجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا فيحق للقاضى أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقوله التى يقدرها لنفاذ الوعد بالإيجار ، لما كان ذلك وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التى يجوز فيها الزام الطاعن الاول بإبرام عقد الإيجار الموعود به للمطعون عليه الاول فإنه لا تثريب على محكمة الموضوع إن هى قدرت المدة التى اعتبرتها معقوله - تسع سنوات - فى نطاق ما تستقل به من سلطه تقديريه وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا ينطوى على مخالفة لأى قاعده آمرة نصت عليها القوانين الاستثنائية لإيجار الاماكن فان النعى - على تحديد هذه المدة - يكون على غير أساس(٢) .

الآثار التى تترتب على الوعد بالإيجار

٢١- ينشىء الوعد بالإيجار فى ذمة الواعد التزاما نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى الاستئجار خلال المدة المعينة ، فاذا أخل الواعد بالتزامه بأن امتنع عن التأجير أو أجر العين لآخر أوباعها ، جاز للموعود له أن يطالبه

---

(١) السنهورى - ص ١١٦ .

سليمان مرقس - ص ٥٥ .

(٢) نقض الطعن رقم ٥٦٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ .

بالتعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء هذا الاخـلال بـالالتزام ، وجـاز لـه أن يقبل الاستئجار فيتحول من موعود له إلى مستأجر وينافس المستأجر الآخر وتنطبـق عليهما أحكام المادة ٥٧٣ من القانون المدنى الخاصة بالتزاحم بين المستاجرين[١] .

أما إذا بقى الواعد على وعده وأبدى الموعـود لـه رغبتـه فـى الاسـتئجار انقلب الوعد بالإيجار الى ايجار كامل دون حاجة الى رضاء جديد من جانب الواعد ودون حاجة الى إبرام عقد جديد ، أما إذا احتاج الموعود له إلـى سند مكتوب ولـم يعطيـه الواعد هذا جاز له أن يطلـب الحكم باثبـات التعـاقد ، ويقـوم هـذا الحكم مقـام السـند المكتوب (مادة ١٠٢ مدنى) .

وقد قضت محكمة النقض بأن الوعد بالإيجار - وعلى ما هـو مقـرر فـى قضـاء هذه المحكمة -عقد غير مسمى ينشىء فى ذمة الواعد التزاما نحو الموعـود لـه بـأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى استئجارها خلال مـدة معينـة وينقلـب الـى ايجـار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعـد الـذى يلتزم عندئذ بجميع التزامات المستأجر[٢] .

ويجوز للموعود له أن يظهر عدم رغبتـه فـى الاسـتئجار خـلال المـدة المعينـة ، فيسقط الوعد ويتحلل الواعد من التزامه ، أما إذا لـم يظهـر الموعـود لـه رغبتـه فـى الأستئجار خلال المدة المعينة ، سقط الوعد وتحلل الواعد من التزامه.

الآثار التى تترتب على الوعد بالاستئجار (إحالة)

---

[١] السنهورى - هامش (١) - ص١١٨ .

سليمان مرقس - ص٥٧ .

[٢] نقض الطعن رقم ١٥١٢ لسـنة ٥٤ق- جلسـة ١٩٨٨/٥/١٥، الطعن رقـم ٥٤١ لسنة ٥١ق- جلسة ١٩٨٨/٦/١٦ .

٢٢- الوعد بالاستئجار ينشئ فى ذمة الواعد التزاما نحو الموعود له ، بأن يستأجر منه العين إذا أظهر رغبته فى إيجارها خلال مدة معينة ، وهو يرتب ذات الآثار التى يرتبها الوعد بالإيجار والسابق بيانها بالبند السابق.

الآثار التى تترتب على الوعد بالإيجار والاستئجار

٢٣- فى الوعد بالإيجار والاستئجار الملزم للجانبين ، يعد شخص بإيجار عين معينة لآخر ، ويعد الآخر باستئجارها ويغلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد ، ففى هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار الإيجار التام ، فقد أبرم الطرفان إيجارا تاما ، إلا أنهما أرجئا تنفيذ العقد الى أجل معين ، فالإيجار هنا مقترن بأجل واقف.[١] وفى هذه الحالة يكون الإيجار صحيحا ولا يصح لأحد المتعاقدين التحلل منه ولو عرض أن يدفع تعويضا فى مقابل ذلك[٢] .

الوعد بالتفضيل فى الإيجار

٢٤- الوعد بالتفضيل فى الإيجار ***pacte de préférence*** أن يعد مالك العين آخر أن يفضله على غيره فى إيجار العين إذا اعتزم إيجارها خلال مدة معينة ، والواعد هنا لا يلتزم بوعده إلا إذا رأى أن يؤجر العين ، فإنه حينئذ يكون ملزما بالتأجير الى الموعود له إذا قبل هذا أن يستأجرها ، ولا يجوز للواعد أن يؤجر الى غيره إلا إذا رفض الموعود له أن يستعمل حقه فى التفضيل.

---

[١] السنهورى - ص ١٢٠ .

محمد كامل مرسى- عقد الإيجار - ١٩٥٣ - فقرة ٤١.

[٢] عبد الفتاح عبد الباقى - ص ٥٤ .

عزمى البكرى - ص ١٦٠ .

فالوعد هنا معلق على شرط تحقق الظروف التى تدفع الواعد الى التأجير ، وهذا الشرط لا يكون شرطا أراديا محضا ، لأنه غير متوقف على إرادة الواعد وحده ، بل أيضا على الظروف التى تحمله على التأجير(١) .

ولا يختلف الوعد بالتفضيل فى حكمه عن الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد إلا فى أمرين: أولهما أن الاصل فى الوعد بالتفضيل أن يكون شخص الموعود له محل اعتبار فى التعاقد فلا يجوز للموعود له أن ينزل عن حقه الى آخر دون رضاء الواعد . والثانى يتعلق بتاريخ نشوء حق الموعود له فى قبول الاستئجار وتحويل الوعد الى إيجار ، فان هذا الحق ينشأ فى الوعد بالإيجار منذ إبرام الوعد ، اما فى الوعد بالتفضيل فانه لا ينشأ إلا من الوقت الذى يعتزم فيه الواعد بالإيجار(٢). وما عدا هذا فان الوعد بالتفضيل يكون حكمه حكم الوعد بالإيجار الملزم لجانب واحد.

(١) السنهورى – هامش (١) – ص ١١٩ .

عبد الفتاح عبد الباقى – ص ٥٥ – هامش(٣).

(٢) سليمان مرقس – ص ٦٠ .

عبد الفتاح عبد الباقى – هامش (٣) ص٥٥.

المطلب الثالث

الإيجار الموصوف

الإيجار المضاف الى أجل

٢٥- عقد الإيجار بطبيعته عقدا موقوتا ، أى أنه ينتهى بنهاية أجل معين ، فاذا ما حل هذا الأجل انتهى العقد ، وهذا الاجل الذى ينتهى به عقد الإيجار هو مدة الإيجار، والمدة فى الإيجار عنصر جوهرى فيه لا يُتصور الإيجار بدونها ، وبالتالى فان هذا الأجل ليس وصفا فى العقد بالمعنى الدقيق لكلمة وصف *Modalité* ولكن قد يقترن الإيجار بأجل آخر يتوقف على حلوله نفاذ الايجار ، فيكون نفاذ الإيجار مضافا الى هذا الاجل ، أى أن الإيجار لا يبدأ من وقت حلول هذا الأجل ، كأن يبرم عقد الإيجار فى شهر مارس مثلا ويتفق الطرفان على أن يبدأ تنفيذه فى أول يونيو.

والأجل لابد أن يكون محقق الحصول ولو كان ميعاد حصوله غير ممكن معرفته ، فيجوز للطرفين أن يتفقا على أن الإيجار لا ينفذ إلا من وقت وفاة شخص معين ، أو أن الإيجار ينتهى بموت المؤجر أو المستأجر أو ألا ينتهى إلا بموت كليهما .

وحلول الأجل سواء كان واقفا أو فاسخا لا يكون له أثر رجعى (مادة ٢٧٤ مدنى) .

الإيجار المعلق على شرط

٢٦- يجوز أن يعلق الطرفان أو احدهما الإيجار على شرط واقف أو فاسخ ، فيجوز أن يؤجر شخص منزلا ويعلق الإيجار على شرط اكتساب ملكية المنزل، فهذا شرط واقف قد يتحقق فينفذ الإيجار، وقد لا يتحقق فيسقط الإيجار.وقد يؤجر شخص منزلا بشرط ألا يبيع هذا المنزل، فهذا شرط فاسخ قد يتحقق ويبيع المؤجر المنزل فيفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار ساريا حتى انقضاء مدته.

وتقضى القواعد العامة أن تحقق الشرط يكون لـه أثر رجعى ، أى أنـه إذا كـان الشرط واقفا يترتب على تحققه أن ينتج العقد جميع آثاره من وقت انعقاده ، ولن كان فاسخا يترتب على تحققه زوال جميع آثار العقد من وقت انعقـاده. إلا أن ذلك الاثـر الرجعى يتنـافى مـع طبيعـة عقد الإيجـار ، اذ أن الزمـن عنصـر مـن عنـاصر عقد الإيجار ، والاجرة فيه تقابل المنفعة ، فإذا كان الشرط واقفا وقيل بالاثر الرجعى فان ذلك يستتبع حتما سداد الأجرة من وقت العقد فى حين أن المستأجر لم ينتفـع بـالعين منذ ذلك الوقت حتى تحقق الشرط الواقف ، اما إذا كان الشـرط فاسـخا وقيـل بـالاثر الرجعى ، فان ذلك يستتبع حتما أن يسترد المستأجر الأجرة التى قام بدفعها من وقت العقد حتى تحقق الشرط الفاسخ فى حين أنـه انتفـع بـالعين خـلال تلك المـدة ويتعـذر عليه أن يرد هذه المنفعة عينا. ولذلك فان أكثر الشـراح علـى أن ليس للشـرط واقفـا كان أو فاسخا اثر رجعى فى عقد الإيجار[١] .

الإيجار بالعربون

٢٧- العربون هو مبلغ من النقود يدفعـه احـد العـاقدين الـى الآخـر وقـت العقـد[٢] ، والغالب أن يدفعه المؤجر للمستأجر.

ولدفع العربون فى التقنين المدنـى القديـم احـدى دلالتيـن: ١- تـأكيد ابـرام العقد وتنفيذه . ٢- الاحتفاظ بحق الرجوع ، فى مقـابل تـرك العربـون ممـن دفعـه أو رده مضاعفا ممن قبضه.

---

[١] السنهورى - ص ١٢٤ .
سليمان مرقس - ص ٦٤ .
[٢] سليمان مرقس - ص ٦٧ .
عزمى البكرى - ص ١٦٢ .

وقد قضت محكمة النقض بأن العربون هو ما يقدمه أحد العاقدين الى الآخر عند انشاء العقد ، وقد يريد العاقدان بالاتفاق عليه أن يجعلا لكل منهما الحق فى امضاء العقد أو نقضه ونية العاقدين هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى إعطاء العربون حكمه القانونى[1].

وقد جاء التقنين المدنى الجديد بنص حاسم جعل به الاصل فى دفع العربون احتفاظ المتعاقدين بحق العدول لكل منهما فى مقابل خسارة ما يعادل العربون. فنص فى المادة ١٠٣ منه على أن " دفع العربون وقت إبرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك . ٢– فاذا عدل من دفع العربون فقده ، واذا عدل من قبضه رد ضعفه ، هذا ولو لم يترتب على العدول أى ضرر .

وضعت هذه المادة قرينة قانونية تقبل إثبات العكس ، مقتضى هذه القرينة أن الأصل فى دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن الإيجار ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، فاذا اتفق المتعاقدان صراحة أو ضمنا على أن دفع العربون معناه تأكيد العقد والبدء فى تنفيذه ، فالمفروض أن المتعاقدين ارادا بدفع العربون احتفاظ كل منهما بحق العدول عن الإيجار . وفى هذه الحاله يستطيع المستأجر أن يعدل عن الإيجار فيخسر العربون الذى دفعه الى المؤجر ، كذلك يستطيع المؤجر أن يرجع فى الإيجار ، فيرد للمستأجر العربون الذى دفعه ثم يدفع مقداراً معادلاً له .

الإيجار المقترن بحق العدول

٢٨– يجوز أن يتفق المتعاقدان على أن يكون لكل منهما أو لأحدهما حق العدول عن الإيجار فى مدة معينه . وحق العدول اما أن يكون شرطا فاسخا أو شرطا واقفاً.

---

[1] نقض – الطعن رقم ٦٢ لسنة ١٥ ق – جلسة ١٩٤٦/٣/٢١ .

فاذا كان حق العدول شرطا فاسخا ، ترتب على الإيجار آثاره من وقت انعقاده ويجوز لصاحب حق العدول أن يرجع فى العقد ولو لم يخل الطرف الآخر بالتزاماته[١] . فإذا استعمل هذا الحق فى خلال المدة انفسخ الإيجار قبل انتهاء مدته، واذا مضت المدة دون استعمال هذا الحق تخلف الشرط وترتب على ذلك بقاء العقد منتجا لآثاره كما لو كان قد انعقد دون اقترانه بالشرط .

اما إذا كان حق العدول شرطا واقفا ، كأن يتفق المتعاقدان على حق كلاهما أو احدهما فى العدول فى خلال مدة معينه وان الإيجار لا يصير نافذا إلا إذا انقضت المدة المعينه دون أن يعدل عنه من له الحق فى ذلك ، فاذا استعمل هذا الحق خلال المدة تخلف الشرط الواقف وترتب على تخلفه انعدام كل اثر للعقد ، واذا لم يستعمل هذا الحق تحقق بذلك الشرط الواقف ونفذ الإيجار ، ولكنه لا ينتج آثاره إلا من وقت تحقق الشرط وحق العدول خلال المدة المعينه حقا لصاحبه ، فيجوز له استعماله ولو لم يقع تقصير من الطرف الآخر ، وليس لهذا الأخير حق المطالبه بالتعويض ما لم يثبت أن استعمال حق العدول كان استعمالا غير مشروع .

الإيجار المقترن بوعد بالبيع

٢٩- قد يقترن الإيجار بوعد بالبيع ، كأن يعمد المستأجر عند إبرام الإيجار الى أن يحصل من المؤجر على وعد ببيع العين المؤجرة إذا رغب فى شرائها.

ويجب أن يتضمن الوعد بالبيع المسائل الجوهريه فى البيع من مبيع وثمن وشروط جوهريه ، ويتضمن كذلك المدة التى يجوز فى خلالها أن يبدى المستاجر رغبته فى شراء الارض ويظل فيها المؤجر ملزما بإبرام عقد البيع بناء على طلب المستأجر ، غير أنه يمكن أن يستخلص من ورود الوعد بالبيع فى ضمن عقد الإيجار أن مدة الوعد بالبيع هى نفس مدة الإيجار[٢].

---

[١] سليمان مرقس - ص ٦٥ .

[٢] السنهورى - ص ١٣٠ . سليمان مرقس - ص ٧٤ .

المبحث الثانى

المحل فى عقد الإيجار

٣٠- تقسيم

المحل فى عقد الإيجار مـزدوج ، فهو بالنسبه للمؤجر يكون فـى منفعـة الشئ المؤجر ، وبالنسبة للمستأجر يكون فى الأجرة ، وتقتضى دراسة محل الإيجـار بيـان منفعه الشيء المؤجر وبيان الأجرة. وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول : منفعه الشئ المؤجر.
- المطلب الثانى : الأجرة.

المطلب الاول

منفعة الشئ المؤجر

٣١- تقسيم

تقتضى دراسة منفعة الشئ المؤجر بيان شروط الشىء المؤجر وأنواعه ومدة الانتفاع به ، ونبين فى هذا المطلب كل هذه الامور. وعليه نقسم هذا المطلب الى ثلاثة فروع:

- الفرع الأول : شروط الشئ المؤجر.
- الفرع الثانى : انواع الشئ المؤجر.
- الفرع الثالث : مدة الإيجار.

الفرع الاول

شروط الشئ المؤجر

٣٢- يشترط فى الشىء المؤجر أن يكون موجودا أو ممكن الوجود ومعينـا أو قـابلا للتعيين ، وان يكون جائز التعـامل فيـه ، واخـيرا أن يكـون غـير قـابل للاستهلاك ، ونبين فيما يلى كل هذه الشروط.

الشرط الأول : وجود الشئ المؤجر

٣٣- يتعين أن يكون الشئ المؤجر موجـودا وقـت العقـد ، فـاذا كـان الشـئ المؤجـر معدوما وقت التعاقد كان العقد باطلا ، فعقد الإيجـار شـأنه شـأن سـائر العقـود يقـع بطلانا إذا انعدم المحل الذى يقع عليه ، وقد قضت محكمة النقض بأن عقـد الإيجـار كسائر العقود يقع بـاطلا بطلانـا مطلقـا لانعدام محلـه ، علـم بذلـك المتعـاقدان أم لـم يعلما، ومن ثم لا يترتب عليه أى أثر[١] .

واذا كان الشئ المؤجر موجودا ، ولكنه هلك هلاكا كليا قبل العقد ، فان الإيجـار يقع باطلا أيضا لانعدام المحل ، اما إذا كان الهلاك جزئيا ، أى هلك جزء من الشـئ المؤجر ، فان الإيجار يبطل فى هذا الجزء ويصح فيمـا بقـى مـن الشـئ المؤجـر إذا امكن الانتفاع بهذا الباقى ، على أن ينتقص العقد ، إلا أن العقد يبطل كله إذا تبين أن الجـزء البـاقى مـن الشـئ المؤجـر لا يفـى بالانتفـاع المقصـود مـن الإيجــار ، أو أن الإيجار ما كان ليتم بغير الجزء الذى هلك[٢].

---

[١] نقض الطعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ .

[٢] السنهورى - ص ١٦٩ .

عبد المنعم فرج الصده - محاضرات فى عقد الإيجار ١٩٥٦/٥٥ - ص ٨٤ .

عبد الناصر العطار - ص ٨٧ .

لبيب شنب - الوجيز فى شرح أحكام الإيجار ١٩٦٧ - ص ٢٩ .

منصور مصطفى منصور - البيع والمقايضه والإيجار ١٩٥٦ - ص ٣٤٩ .

اما إذا كان الشئ المؤجر موجودا وقت الإيجار وهلك بعد العقد ، فان العقد يكون انعقد صحيحا ولا يؤثر فى صحته الهلاك اللاحق للشئ ، وانما يترتب على ذلك انقضاء الالتزام الذى انشأه العقد فى ذمة المؤجر ، ويستتبع ذلك حتما أن ينقضى الالتزام المقابل له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه إذا كان الهلاك كليا[1]، أو انقاص الأجر إذا كان الهلاك جزئيا.

وإذا كان الشئ المؤجر غير موجود وقت العقد ، ولكنه ممكن الوجود فى المستقبل ، كايجار مسكن لم يتم بناؤه ، أو آله لم يتم صنعها ، فان الايجار يكون صحيحا على ان يبدا تنفيذ العقد من وقت وجود الشئ المؤجر ، فقد أجازت المادة ١٣١ من القانون المدنى ان يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا[2].

ويعتبر العقد على ايجار شئ مستقبل مضافا إلى أجل إذا كان الشئ المستقبل محقق الوقوع ، ويعتبر معلقا على شرط إذا كان الشئ محتمل الوجود ، ويستثنى من ذلك حالة التركه المستقبله ، إذ لا يجوز التعامل على تركة إنسان على قيد الحياة لمخالفة ذلك للاداب العامه.

الشرط الثانى : تعيين الشئ المؤجر

٣٤- يستفاد شرط تعيين الشئ المؤجر من نص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى والذى جرى على أن " الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مده معينه لقاء أجر معلوم" .

ويجب أن يكون الشئ المؤجر معينا تعيينا كافيا مانعا لنجهاله ، وتختلف طريقة التعيين باختلاف الشئ المؤجر ، فإن كان حقا من حقوق الملكية الأدبيه أو الفنية ،

---

[1] سليمان مرقس - ص ٩٠ .

[2] نقض - الطعن رقم ٢١٩٩ لسنه ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٩.

كان تعيينه بتعيين العمل الفنى أو الادبى الذى يتعلق به هذا الحق ، وان كان حقا شخصيا كان تعيينه بتعيين محل الالتزام وشخص كل من الدائن والمدين ، وان كان حقا عينيا ، فان تعيينه يكون بتعيين الشئ محل الحق ، وتنقسم الأشياء الى نوعين:

١- أشياء قيمية أو معينة بالذات *corps centains ou choses non-fongibles* وهذه الاشياء تعين بذكر أوصافها المميزه لها دون حاجة الى ذكر مقدارها ، فالمنزل يعين موقعه فى أى جهة ورقمه واسم الشارع.

٢- أشياء مثلية *choses de genre* وهذه الأشياء لا يكفى فى تعيينها بيان جنسها ونوعها ، بل لابد من تحديد مقدارها[١].

وقد قضت محكمة النقض بان مؤدى نص المادة ١٣٣ من القانون المدنى أنه يكفى لتعيين محل الالتزام أن يحدد فى عقد الإيجار العين المؤجرة تحديدا نافيا للجهاله ، وإذا كان الثابت أن عقد الإيجار مثار النزاع قد حدد العين المؤجرة بأنها أرض فضاء تقع برقم .... شارع .... فإن هذا العقد يكون صحيحا ولا يقدح فى ذلك سابقه تأجير هذه الارض ، اذ أن المادة ٥٧٣ من القانون المدنى نظمت كيفية تفضيل مستاجر على مستاجر آخر ، وهو ما يخرج عن نطاق هذه الدعوى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد موضوع النزاع لوروده على غير محل فانه يكون أخطأ فى تطبيق القانون[٢].

وقضت بأن عدم تعيين المكان المؤجر فى عقد الإيجار أثره بطلان العقد عدم جواز التمسك به لغير طرفيه[٣].

---

[١] سليمان مرقس - ص ٨٨ .

[٢] نقض الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٥٠ ق - جلسة ١٩٨١/٢/٢١.

[٣] نقض - الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٣/٥.

وليس من الضرورى أن يكون الشئ المؤجر معينا فعلا وقت العقد ، بل يكفى أن يكون قابلا للتعيين مستقبلا ، فاذا استأجر صاحب مدرسة سيارات لنقل التلاميذ ، فللمؤجر أن يسلمه سيارات تكون كافية لنقل هذا العدد من التلاميذ وتكون صالحة للنقل ، واذا لم يتفق على درجة الشئ من الجوده ، التزم المؤجر بشئ من صنف متوسط(١).

الشرط الثالث: قابليه الشئ المؤجر للتعامل فيه

٣٥- يشترط أن يكون الشئ المؤجر جائز التعامل فيه ، وعدم قابليه الاشياء للتعامل فيها يرجع الى طبيعة تلك الاشياء ، فالشئ لا يكون قابلا للتعامل فيه بطبيعته إذا كان لا يصلح أن يكون محلا للتعاقد كالشمس والهواء والبحر.

وإما أن يرجع عدم القابلية للتعامل فى الاشياء لعدم مشروعيتها ، كالتعامل فى المواد المخدرة ، وفى بيوت الدعارة وأندية القمار.

وإما أن يرجع عدم قابلية الشئ للتعامل فيه بالنظر الى الغرض الذى خصص له، فالأملاك العامة لا يجوز بيعها لانها مخصصه لمنفعة عامه ، فهى غير قابله للتعامل فيها بالنظر الى الغرض الذى خصصت له ، اما انتفاع الافراد ببعض الاماكن العامه ، كالاسواق العامة وأرصفة الطرق والميادين العامه والمقاصف ومحطات السكك الحديدية والموانى وشواطئ البحار ، لا يكون بموجب عقد إيجار مدنى ، بل بموجب عقد إدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى لا أحكام القانون المدنى(٢).

---

(١) السنهورى – ص ١٧٠.

(٢) السنهورى – ص ١٧٢ .

وقد قضت محكمة النقض بان تصرف السلطه الاداريه فى الاموال العامة لانتفاع الافراد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره. عدم خضوع هذا الرسم لقواعد تحديد الأجرة القانونيه للاماكن الخاضعه لقوانين إيجار الاماكن. العبره فى تكييف العلاقه التى تربط جهه الاداره بالمنتفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون. ما دام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهه تحقيق مصلحة عامة[1].

وقضت أيضا بأن الانتفاع بالأموال العامة لا يكون إلا بترخيص ومقابل رسم تحدده السلطه العامه. اعتبار الترخيص من الاعمال الادارية الداخلية فى اختصاص القضاء الادارى لا ولاية للمحاكم العادية فى ذلك. عدم اعتبار الترخيص عقد إيجار [2].

الشرط الرابع : عدم قابليه الشئ المؤجر للاستهلاك

٣٦- يلتزم المستاجر برد الشىء المؤجر الى المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار ، ومؤدى ذلك أن الإيجار لا يرد إلا على الاشياء التى يتكرر استعمالها ، أى التى لا تستهلك بمجرد استعمالها ، كالمنازل والاراضى والآلات والسيارات.

أما الأشياء التى تهلك بمجرد استعمالها كالنقود والمأكولات والمشروبات ، فإنها لا تصلح أن تكون محلا لعقد الإيجار لأن الانتفاع بها لا يكون ممكنا بدون التصرف فيها ، وإن كان يحدث فى حالات نادرة إيجارها للعرض فقط.

---

[1] نقض - الطعن رقم ١٦١٢ لسنة ٥٢ جلسة ١٩٨٩/٤/٢٧ .

[2] نقض - الطعن رقم ١٣٦٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٤

الفرع الثانى

أنـواع الشىء المؤجر

٣٧- يرد الإيجار على العقار وعلى المنقول ، كما يرد على الحقوق عينيه كـانت أو شخصية ، وقد يرد الإيجار على حقوق محدده يشتمل عليها حق الملكيه ، ويرد الإيجار أخيرا على الحقوق المعنويه ، ونبين فيما يلى كل هذه الانواع.

العقار

٣٨- أهم ما يرد عليه الإيجار فى العقارات المبانى والاراضـى الزراعيه ، ويطلق على إيجار المبانى فى فرنسا عباره *bail à loyer* وعلى إيجار الاراضى الزراعية عبارة *bail à ferme* ، كما يرد الإيجار على الاراضى الفضـاء لاستغلالها ملعبا أو مستشفى متنقل أو معرض.

ويرد الإيجار علـى المنـاجمم والمحـاجر ويكون تأجيرها لاستغلالها فـى مقابل أجرة دورية.

المنقول

٣٩- يرد الإيجار على المنقول ، مثل الآلات الزراعية والآلات الميكانيكيـة والآلات الموسيقية ، ومثل أجهزة الراديو والتليفزيون والتبريد والتدفئة.

كما يرد الإيجـار علـى الامـاكن المفروشـه فيشـمل الإيجـار العقـار وهـو المكـان والمنقول وهو المفروشات المزودة بها العين المفروشـه ويـرد الإيجـار علـى وسـائل نقل الاشخاص والبضائع سواء فى البر أو البحر أو الجو ، كايجار الـدواب للركوب والحمل ، وإيجار السيارات والسفن والطائرات.

وقد يرد الإيجار على المواشى ، إلا أن التقنين المدنى المصرى لم يعالج هذه المسألة كما فعل التقنين المدنى الفرنسى إلا فى مادة واحده فى عقد المزارعه ، ولذلك يتعين الرجوع فى إيجار المواشى الى اتفاق الطرفين ، فاذا لم يوجد اتفاق يرجع إلى العرف.

وإيجار المواشى يكون مقابل نتاجها وصوفها وضرعها ، ويختلف باختلاف الاقاليم ، وقد يختلف من قريه الى قريه ، ففى بلد يكون معناه تسليم الماشيه الى المستاجر يتكفل بمؤنتها وصيانتها ويستغل ضرعها وينتفع بعملها وللمالك نصف نتاجها ، وفى بلد آخر ينتفع كل واحد بالنصف مما ذكر وفى الثالثة غير ذلك [١].

الحقوق العينية والحقوق الشخصية

٤٠- يجوز تأجير الحقوق العينيه والحقوق الشخصيه ، ما دامت هذه الحقوق قابله للاستمتاع بها ، وما دام الانتفاع بهذه الحقوق قابلا للتنازل عنه[٢] .

فيجوز تأجير حق الانتفاع ، وهذا مستفاد من نص المادة ٥٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بأن " الاجاره الصادره ممن له حق المنفعه تنقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها ما لك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقرره للتنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمه لنقل محصول السنة" .

أما الحقوق العينة التى لا يجوز التنازل عنها ، لا يجوز تأجيرها كحق السكنى وحق الاستعمال ، فقد نصت المادة ٩٩٧ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى" .

---

[١] السنهورى – ص ١٨١ ، ١٨٢.

[٢] بودرى وفال ١- فقره ١٤٦.

والحقوق الشخصية كالحقوق العينية يجوز إيجارها ، والحق الشخصى الذى يؤجر عادة هو حق المستاجر ، فيجوز للمستأجر تأجير العين المؤجره من باطنه.

الحقوق التى يشتمل عليها حق الملكيه

٤١- يجوز تأجير الحقوق التى يشتمل عليها حق الملكيه ، فيجوز تأجير حق الصيد سواء كان ذلك مستقلا عن الارض ام تبعا لها ، فمالك الأرض لـه أن يؤجر حق الصيد فيها مستقلا عن الارض ذاتها ، فلـه أن يستبقى لنفسه الانتفاع بالارض ويؤجر حق الصيد فيها لآخر ، كما أن لـه أن يؤجر الارض لشخص وحق الصيد لشخص ثان ، وله أن يؤجر الارض ويستبقى حق الصيد لنفسه.

ويجوز تأجير الحائط للصق الاعلانات التجاريه وغيرها ، وتأجير سطح المنزل لاقامة لافته فيه للاعلان ، وإيجار ستائر المسرح للاعلان وإيجار مكان فى فندق لوضع (فترينـه) تعرض فيها البضائع ، إلا أن العين قد أجرت فى جميع هذه الحالات لغرض معين ، فلا يجوز تجاوزه[1].

الحقوق المعنوية

٤٢- الحقوق المعنوية هى الحقوق التى ترد على أشياء غير ماديه ، كحق المؤلف وحق الاختراع.

والإيجار يرد على الحقوق المعنويه ، فيجوز تأجير الاسم التجارى ، ويجوز تأجير حقوق الملكيه الادبيه والفنيه والتجاريه ، كحق المؤلف وحق الاختراع ، ويلاحظ أن النزول عن الحقوق المعنويه قد يكون بيعا وقد يكون إيجارا ، ويرجع فى معرفة ذلك الى نية المتعاقدين ، فاذا اراد صاحب حق الملكيه المعنوية أن ينقل

---

[1] السنهورى – ص ١٨٣ وما بعدها.

الحق لآخر فهذا بيع ، اما إن أراد أن يعطى لآخر حقا شخصيا على حقه فى الملكيـة المعنويه لمدة معينه ينتفع بموجبه بهذا الحق فهذا إيجار وليس بيعا.

الفرع الثالث

مدة الإيجار

٤٣- تمهيد وتقسيم

عقد الإيجار عقد مؤقت يخول المستأجر منفعة العين المؤجره لمدة معينه ، ويستفاد ذلك من تعريف المشرع لهذا العقد بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينه . والزمن عنصر فى عقد الإيجار ، فتقاس منفعة العين بمقياس الزمن ، وبالتالى فان المدة فى الإيجار ركنا من أركانه لا يتم الإيجار إلا بها . والمتعاقدان فى الإيجار يتفقان على تحديد مدة الإيجار ، ومن ثم إذا عرضا للمدة واختلفا فى تحديدها فان الإيجار لا ينعقد لانعدام المحل . وقد يحدث أن يسكت المتعاقدان عن تحديد المدة ، أو يتفقان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينه ، أو يتفقان على مدة معينه ولكن لا يستطيع أى منهما أن يثبت ما اتفقا عليه ففى هذه الاحوال لا يكون الإيجار باطلا ، بل يكون صحيحا ويتكفل القانون بتحديد المدة . ونبين فى هذا الفرع المدة المتفق عليها ، والحالات التى يتولى فيها القانون تحديد المدة . وعليه نقسم هذا الفرع الى غصنين .

- الغصن الاول : المدة المتفق عليها
- الغصن الثانى : الحالات التى يتولى فيها القانون تحديد المدة .

الفصل الأول

المدة المتفق عليها

٤٤- يتم تحديد مدة الإيجار ببيان قدر هذه المدة وتاريخ بدايتها وتاريخ انقضائها ، فيتفق المتعاقدان مثلا على أن مدة الإيجار سنه تبدأ من اول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر من نفس العام ، فان لم يذكر المتعاقدان بدايه المدة بدأ سريان الإيجار من وقت التعاقد وفقا للقواعد العامة .

ولا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصله ، بل يجوز أن تكون غير متصله وعلى فترات كاستئجار منزل لقضاء فصل الصيف كل عام لمدة سنتين أو استئجار سيارة أسبوعا كل شهر ، أو استئجار ملعب أو نادى يوما كل أسبوع [1] .

ولم يضع المشرع حداً أقصى لمدة الإيجار ولا حدا ادنى لها ، وقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى الجديد يتضمن نصا على أن ١- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنه ، أو إذا كان مؤبدا ، جاز أن ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب المتعاقدين ، مع مراعاة المواعيد القانونيه المنصوص عليها فى المادة التالية ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك . ٢- على انه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن ينهى الايجار ، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنه . واذا نص فى الإيجار انه يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة ، فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر" . وقد حذفت لجنة الشئون التشريعيه بمجلس النواب هذا النص وبذلك تركت المسأله للقواعد العامة .

---

(١) عبد الناصر العطار – ص ٩٣ .

ومقتضى هذا أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق على أى مدة للإيجار بشرط ألا يكون الإيجار مؤبداً أو فى حكم المؤبد .

فاذا اتفق المتعاقدان على أن تكون مدة الإيجار سنه أو اقل من سنه أو سنتين أو ثلاثا أو خمسه أو أكثر صح اتفاقهما والتزما به .

اما إذا اتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار مؤبدا فهذا لا يجوز ، وكذلك إذا اتفقا على مدة طويله تجعل الإيجار فى حكم العقد المؤبد ، وتقدير المدة التى تعتبر فى حكم العقد المؤبد متروك لتقدير القاضى بحسب الظروف ، فقد يرى القاضى أن تعيين المدة بثلاثين سنه يجاوز حد التوقيت ، وقد يرى بالعكس من ذلك أن تحديد مدة الإيجار بخمسين سنه لا يجاوز حد التوقيت لأنها ضرورية لاستغلال المستأجر للعين .

ويذهب غالبية الشراح فى مصر أن الإيجار يكون مؤبداً إذا زادت مدته على ستين سنه وذلك قياساً على حق الحكر ، فقد مضت المادة ٩٩٩ من القانون المدنى على أنه "لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنه ، فاذا عينت مدة اطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنه " فاذا كان حق الحكر وهو عقد يجعل للمحتكر حقا عينيا فى الارض المحتكره ويقع عادة على أرض خربة يقتضى استصلاحها مدة طويله لا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنه ، فان الإيجار وهو لا يجعل للمستأجر إلا حقا شخصيا ويقع عادة على عين صالحه للاستعمال ، فمن باب أولى لا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنه ، كما أن المشروع التمهيدى كان ينص على أن الحد الأقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنه ، أى انه كان يجعل الحد الاقصى

لمدة الإيجار نصف الحد الاقصى لمدة الحكر ، فيجب ألا يزيد الحد الاقصى لمدة الإيجار بعد حذف هذا النص على الحد الاقصى لمدة الحكر[1] .

وبالتالى فانه إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنه فالإيجار يكون فى حكم العقد المؤبد ، ومن ثم فانه لا يجوز ، اما إذا كانت مدة الإيجار لا تزيد على ستين سنه ، كان للقاضى حق التقدير حسب الظروف ، فقد يرى أن تحديد مدة الإيجار بثلاثين سنه يجعله فى حكم العقد المؤبد وقد يرى على العكس أن تحديد مدة الإيجار بخمسين سنه لا يجعله فى حكم العقد المؤبد ويعتبره مؤقتاً .

حكم الإيجار المؤبد

٤٥- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ستين سنه أو لمدة اقل من ذلك ولكن يعتبرها القاضى مجاوزه لحد التوقيت ، كان الإيجار فى حكم المؤبد ، أو إذا عقد الإيجار مؤبدا ، فقد اختلف الفقه والقضاء فى حكم الإيجار فى هذه الحالة .

فالرأى السائد فى فرنسا أن الإيجار فى هذا الحاله يكون باطلا بطلانا مطلقا وحجتهم فى ذلك أن الإيجار فى هذه الحاله مخالف للنظام العام[2] .

---

(1) السنهورى - ص ١٩٢ . خميس خضر - ص ١٢١ .
سليمان مرقس ص ١٤٤ . عبد الفتاح عبد الباقى ص ١٠٨ .
لبيب شنب - ص ١٢٧ .
وعكس ذلك محمد كامل مرسى - ص ٧١ . عبد الناصر العطار - ص ٩٧ .
حيث ذهبا الى ان القاضى لا يقيده فى القانون المصرى حد معين بالنسبه لمدة عقد الإيجار ، فله ان يعتبر العقد مؤقتا ولو زادت مدته على ستين عاما ، ما دامت ظروف التعاقد يستظهر منها ان الإيجار لم يكن مؤبدا او فى حكم التأبيد .

(2) بلانيول وريبير - ج- ١٠ - فقره ٤٤٧ .
بودرى وفال - ج- ١ - فقره ١٢٠٨ .

اما البعض الآخر فيرى أن العقد بـاطلا فيمـا جـاوز حـد التوقيـت ، أى أن العقـد يعتبر صحيحا على أن تنقص مدته الى ستين سنه أو الـى الحـد الـذى يعـده القـاضـى حدا للتوقيت بحسب ظروف التعاقد[1] .

أما الرأى السائد فى مصر فيرى أن الإيجار المؤبد أو الـذى فـى حكـم المؤبـد لا يكون باطلا بل صحيحا وتنقص مدته الى ستين سنه أو الى الحد الذى يعده القـاضـى حدا للتوقيت .

ويستند هذا الرأى الى أنه مادام قد أخذنا فى تعيين الحد الاقصى لتوقيت الإيجـار بالحد الاقصى الذى عينه المشرع للحكـر ، تعيـن علينـا ايضـاً الاخـذ بـالجزاء الـذى وضعـه المشـرع لمجـاوزة الحـد الاقصـى فـى الحكـر وهـو انقـاص المـدة الـى حـد التوقيت[2].

وقد اختلف اصحـاب هـذا الـرأى حـول أسـاس انقـاص العقـد ، فذهـب رأى الـى الاستناد الى نظريـة انقـاص العقـد المنصـوص عليهـا فـى المـادة ١٤٣ مـن القـانون المدنى والتى تقضى بأن العقد إذا كان فى شق منه باطلا أو قابلا للابطال فهذا الشق

---

(١) اوبرى ورو - ج- ٥ - فقره ٣٦٤ .

(٢) السنهورى - ص ١٩٨ .

خميس خضر - ص ١٢١ .

سليمان مرقس - ص ١٤٨ .

عبد الفتاح عبد الباقى - ص ١١٠ .

عبد المنعم الصده - ص ٩٧ .

عبد الناصر العطار - ص ٩٨ .

منصور مصطفى منصور - ص ٣٧٥ .

عكس ذلك محمد كامل مرسى - ص ٧١ ، محمد علـى امـام - شـرح عقد الإيجـار ١٩٥٨ - ص ١١٨ حيث ذهبا الى ان الإيجار المؤبد يكون باطلا ولا يقتصر الأمر على إنقاص مدته.

وحده هو الذى يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلا أو قابلا للابطال فيبطل العقد ككل [١] .

بينما استند فريق آخر الى نظرية تحول العقد اذ يقول إذا وضح من الظروف أن المتعاقدين اللذين قصدا أن يستمر الإيجار الى الابد أو لمدة تزيد على الحد القانونى كانا يرتضيان أيضا إبرام الإيجار فى حدود المدة القانونيه لو علما ببطلان الإيجار الذى عقداه فعلا ، ففى هذه الحالة يتحول الايجار المؤبد الباطل إلى إيجار مؤقت صحيح مدته هى الحد الاقصى [٢] .

وأيا كان الأساس الذى بنى عليه اتفاق المدة فى الإيجار المؤبد أو الذى فى حكم المؤبد فانه لا خلاف بين الرأى السائد فى الفقه على أن الإيجار إذا عقد مؤبدا أو عقد لمدة تجعله فى حكم المؤبد فان الإيجار يقع صحيحا وتنقص مدته الى الحد الجائز قانونا ، وبالتالى يكون لكل من المتعاقدين أن ينهى الإيجار مع مراعاة مواعيد التنبيه بالاخلاء عند انقضاء المدة الجائزه لتوقيته .

جواز تحديد الإيجار بمدة حياة المستأجر أو المؤجر

٤٦- يجوز أن يتفق المتعاقدان على تحديد مدة الإيجار بمدة حياة المستأجر ، فيبقى الإيجار ملزما للمؤجر والمستأجر ما بقى المستأجر حيا ولو مات المؤجر قبله ، فاذا مات المستأجر انتهى الإيجار ولا ينتقل الى ورثته ، ولا يعد الإيجار فى هذه الحاله مؤبدا أو فى حكم المؤبد لأن حياة الانسان مؤقته .

---

[١] سليمان مرقس - ص ١٤٨ .
منصور مصطفى منصور - ص ٣٧٥ .
لبيب شنب - ص ٩٨ .

[٢] عبد الفتاح عبد الباقى- ص ١١١ .

ويجوز ايضا أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر ، فيبقى الإيجار ما بقى المؤجر حيا ولو مات المستأجر قبله وعند ذلك ينتقل الإيجار الى ورثة المستأجر .

ويشترط ألا تزيد مدة الإيجار فى الحالتين السابقتين على ستين سنه ، فاذا امتدت حياة المؤجر أو المستأجر أكثر من ستين سنه فان الإيجار ينتهى بانتهاء ستين سنه[1].

وقد قضت محكمة النقض بأنه لإن كان عقد الإيجار زمنيا مؤقتا إلا أن المشرع لم يضع حدا اقصى يستطيع المتعاقدان تحديد اية مدة للايجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبدا أو فى حكم المؤبد ، فاذا اتفقا على مدة طويله تجعل الإيجار فى حكم المؤبد أو اتفقا على مدة يتعذر تحديدها ، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضى تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر لما كان ذلك وكان المتعاقدان فى الاتفاق المؤرخ .... قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فانه لا يكون قد خالف القانون [2] .

---

[1] السنهورى – ص ١٩٤ .
سليمان مرقس – ص ١٥٢ .
عبد الفتاح عبد الباقى – ص ١١٥ .
عبد الناصر العطار – ص ٩٣ .

[2] نقض – الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق – جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ .

الغصن الثاني

الحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة

٤٧ - تنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة . وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء في المواعيد الآتي بيانها:

"أ- في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المده المعينة لدفع الأجره ستة اشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فاذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف" .

"ب- في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة اشهر أو اكثر، وجب التنبية قبل انتهائها بشهرين ، فاذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير" .

"ج- في المساكن والغرف المؤثثه وفي اى شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجره شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر، فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

اعتد المشرع بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار في أحوال ثلاث :

أولا: إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، بل سكت المتعاقدان عنها.

ثانيا: إذا عقد الإيجار لمدة غير معينة ، كأن يعرض المتعاقدان للمدة ولم يحدداه أو دون أن يحددا ضابطا يحدد نهايتها.

ثالثا: إذا عقد الإيجار واتفق المتعاقدان على مدة معينة ، ولكن لم يستطع أى منهما إثبات المدة المتفق عليها.

فى كل هذه الحالات تكون مدة الإيجار هى المدة المحددة لدفع الأجرة فإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل سنة كما فى الأراضى الزراعية كانت مدة الإيجار سنة تمتد الى سنة ثانية فثالثة وهكذا الى أن يحصل التنبيه بالاخلاء.

وقد قضت محكمة النقض بأن مفاد نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهى إليه العقد بأن لم تحدد له مدة ينتهى بانتهائها أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه على وجه التحديد أوربط انتهاءه بأمر غير محقق الوقوع ، أو استحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمرا إليه ، ففى هذه الحالات جميعا لا يمكن معرفة متى ينتهى العقد وحلاً لما يمكن أن ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار العقد منعقدا للفترة المحددة لدفع الأجرة ، وإذا كانت الطاعنة - المستأجرة - لم تقدم ما يثبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فان ما ذهب إليه الحكم من أن الاتفاق على اعتبار مدة العقد ممتدة حتى صدور قرار نزع الملكية نهائيا ، هوأمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الإيجار فى حكم المؤبد بمعنى أن مدته تصبح غير معروفة هذا الذى أورده الحكم يجعل العقد طبقا لنص المادة ١/٥٦٣ من القانون المدنى سالفة الذكر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وهى كل شهر ، ولا محل لافتراض مدة للعقد طالما كانت عباراته لا تدل

عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بمسأله أخرى أو أخذاً بنص ورد فى مشروع التقنين المدنى ثم استبعد[١] .

وقضت أيضا بأن عقود الإيجار غير الخاضعة للقوانين الاستثنائية . مؤقتة . عدم تحديد مدتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحاله معرفة تاريخ انتهائها . وجوب اعتبار العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجره. لكل من طرفية الحق فى انهائه بالتنبيه على الآخر فى الميعاد القانونى[٢] .

ويقصد بمواعيد دفع الأجرة المواعيد التى يحددها المتعاقدان لأداء الأجره إلى المؤجر ، كأن يتفقا على دفعها كل شهر أو كل ثلاثة أشهر أو كل سنة[٣] .

وقد حددت مدة الإيجار فى جميع هذه الأحوال بميعاد دفع الأجره كحد أدنى ، ذلك أن المتعاقدين إذا اتفقا على أن الأجره تدفع كل شهر مثلا فالمفروض أنهما قصدا أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التى تستحق فيها الأجره مرة واحدة ، ولا يتصور أنهما قصدا مدة أقل من ذلك إذ المفروض أن الأجره تدفع مرة واحدة على الأقل[٤] .

وإذ سكت المتعاقدان عن تحديد المدة وأغفلا تحديد الأجرة ، حددت الأجرة فى هذه الحالة وفقا لأحكام القانون المدنى وهى هنا أجرة المثل ، ثم يتم الرجوع إلى العرف لبيان ميعاد دفعها ، ثم تحدد المدة بعد ذلك بميعاد دفع الأجره.

---

(١) نقض- الطعن رقم ٥٩١ لسنه ٤٩ق – جلسة ١٩٨٠/٣/٥.

(٢) نقض- الطعن رقم ٥٦٤ لسنه ٦١ق – جلسة ١٩٩٥/٧/١٢، الطعن رقم ٢٣٢١ لسنه ٦٠ق – جلسة ١٩٩٤/١١/٢٤.

(٣) عزمى البكرى – ص ٣٣٢.

(٤) السنهورى – ص ٢٠٦ – هامش (٢).

وقد جرى العرف على دفع أجرة المساكن كل شهر ، وأجرة الأراضى الزراعية كل سنه ، فإذا أجر شخص أرضاً زراعية دون تحديد المدة أو الأجره ، فإن الأجـرة تكون هى أجرة المثل ، وتدفع هذه الأجرة كل سنه كما يقضى العرف ، وبالتـالى - تكون مدة الإيجار هى سنه على الاقل[١] .

---

[١] السنهورى - الموضع السابق.
عبد الفتاح عبد الباقى - ص ١١٨.
عبد الناصر العطار - ص ٩٤.
محمد على امام - ص ١٢٦.

المطلب الثاني

الأجـــرة

٤٨- تمهيد وتقسيم

الأجرة هى المقابل الذى يلتزم المستأجر بأدائه إلى المؤجر نظير انتفاعه بالشئ المؤجر.

فالأجرة هى محل التزام المستأجر، فهى إذن ركن من أركان عقد الإيجار لا ينعقد الإيجار بدونه ، فإذا عقد العقد دون أجرة فإنه لا يكون إيجارا ، بل شئ آخر غير الإيجار ، فإذا قصد المؤجر أن يخول المستأجر منفعه العين دون أجرة ، فإن العقد يكون عارية استعمال.

والأجرة كركن فى عقد الإيجار لا يعنى ضرورة تحديدها باتفاق المتعاقدين ، فقد يتولى القانون تحديدها ، فإذا اتفق المتعاقدان على تأجير شئ معين واختلفا على أجرته فان الإيجار يكون باطلا لانعدام أحد أركانه[1] . أما إذا سكت المؤجر والمستأجر عن الاتفاق على الأجرة وانتفع المستأجر بالشئ المؤجر على أساس أنه سيدفع عوضا عن منفعته للمؤجر ، ففى هذه الحالة يصح الإيجار ويتكفل القانون بتحديد الأجرة. ودراسة الأجرة كركن فى عقد الإيجار يستوجب بيان جنس الأجرة

---

(١) السنهوزى - ص ٢١٢

عبد الفتاح عبد الباقى - ص١٠٥.

عبد الناصر العطار - ص ١٠٥.

منصور مصطفى منصور - ص ٣٥٨.

وكيفية تقديرها ، ونبين فى هذا المطلب جنس الأجرة وكيفية تقديرها. وعليه نقسم هذا الطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: جنس الأجرة
- الفرع الثانى: تقدير الأجرة

الفرع الأول

جنس الأجرة

٤٩- تنص المادة ٥٦١ من القانون المدنى على أنه "يجوز أن تكون الأجرة نقودا ، كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى" .

الأصل فى الأجرة أن تكون نقوداً ، وتكون غالبا مقسطة على مدد متساوية ، ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تدفع مرة واحدة فى بدء الإيجار أو فى نهايته.

والأجرة كما يصح أن تكون نقوداً يصح أن تكون أى تقدمة أخرى ، وتقول لمذكرة الايضاحية فى هذا الصدد "الأجرة قد تكون نقوداً كما هو الغالب . ولكن قد تكون شيئا آخر غير النقود كجزء من المحصول ، أو الانتفاع بشئ مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة "مقايضة انتفاع بانتفاع ، أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر ، هذا خلاف الثمن فى البيع ، فإنه يجب أن يكون نقداً كما تقدم[1] . فيصح أن تكون الأجرة جزءا عينيا من المحصول ، أو بناء يقيمه المستأجر على العين المؤجرة ويصبح ملكاً للمؤجر عند نهاية الإيجار ، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين المؤجرة.

وقد قضت محكمة النقض بجواز أن تكون الأجرة نقوداً أواى تقدمة أو التزام آخر . للمستأجر اثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة الطرق[2] .

ولا يشترط أن تتساوى الأجرة فى جميع مدد الإيجار ولا فى جميع أجزاء العين، فيجوز أن تكوم أجرة عين معينة فى فترة من الإيجار أعلى منها فى الفترة السابقة

---

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية - ج-٤ - ص٤٧٦.

(٢) نقض - الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٢٢.

عليها ، ويجوز أن يشترط احد الملاك فى الشيوع أن تكون أجرة حصته أعلى من أجرة حصص الشركاء الآخرين.

وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التى يجنيها المستأجر من العين المؤجرة ، كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول ففى الزراعة قد تكون الأجرة هى نصف المحصول فتعلو الأجرة أو تهبط تبعا لوفرة المحصول أو قلته.

الفرع الثاني

تقدير الأجرة

٥٠- تنص المادة ٥٦٢ من القانون المدني على أنه "إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر اثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل".

يجب أن تكون الأجرة حقيقية

٥١- يشترط في الأجرة أن تكون حقيقية ، أي جدية ، فإذا كانت الأجرة صورية ، كما إذا قصد المتعاقدان ألا يلتزم المستأجر بدفعها ، كان عقد الإيجار باطلا باعتباره إيجارا[1] .لأن المتعاقدين لم يقصدا في هذه الحالة إبرام عقد ايجار، وانما قصدا عقد آخر هو عارية مُستترة تحت إسم ايجار.

كذلك إذا كانت الأجرة تافهة ، كما إذا كانت الأجرة لا تتناسب مع قيمة منفعة الشئ المؤجر تناسبا فاحشا ، فإن الأجرة تكون في حكم العدم ، كأن تؤجر أرضاً لجمعية خيرية بأجرة رمزية فالعقد يكون في حقيقته عارية أو هبة حق انتفاع في صورة إيجار[2] .

يجوز أن تكون الأجرة بخسة

٥٢- لا يشترط في الأجرة أن تكون معادلة لقيمة المنفعة الحقيقية للشئ المؤجر والتي يحصل عليها المستأجر أو مقاربة . فالأجرة البخسة وهي التي تكون اقل من

---

(١) السنهوري - ص٢٢٠.

(٢) السنهوري - ص٢٢٠ .

محمد على امام - ص١١٠.

أجرة المثل ويكون فيها غبن فاحش تكفى لانعقاد الإيجار ولا تمنع من صحته ، فالغبن لا يجيز فسخ الإيجار أو تكملة الأجرة ، على عكس البيع ، فللبائع أن يرفع دعوى تكملة الثمن فى العقار بشروط معينة.

كيف تحدد الأجرة

٥٣- الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان , ويجوز أن يكون اتفاقهما على الأجرة صريحا أو ضمنيا ، والاتفاق الصريح إما أن يعين الأجرة مباشرة بحيث يعلم مقدارها من وقت ابرام العقد ، وإما أن يعين الأسس التى يمكن أن يستعان بها لتعيين مقدار الأجرة مستقبلاً.

ويجوز أن يكون تعيين الأجرة فى صور عدة تواجة كل منها فرضا مختلفا ، فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون أجرة الأراضى مبلغا معينا إذا زرعت قمحا وأجرة أعلى إذا زرعت قطنا ، أو إيجار الحانوت بأجرة معينة إذا استعمل للعطارة ، وأجرة أعلى إذا استعمل للحدادة.

ويجوز للمتعاقدين أن يفوضا شخصا ثالثا فى تحديد الأجرة ، فإذا قام هذا الشخص بتعيين الأجرة ، ألزم المتعاقدين المقدار الذى عينه ، اما إذا امتنع ذلك الشخص عن تحديد الأجرة أو تعذر عليه تعيينها ، فإن الأجرة تبقى غير معينة ويحول ذلك دون انعقاد العقد ، ولا يجوز أن يحل القاضى محل ذلك الشخص فى تعيين الأجرة ، لأن القاضى ليس من وظيفته تكوين العقود ولا تكملة ما بها من نقص[1] . ولا يصح تفويض المستأجر فى تعيين الأجرة ، لأن ذلك يكون بمثابة

---

[1] السنهورى - ص٢٢٤. سليمان مرقس - ص ١٦١.
عبد المنعم الصده - ص٩١. منصور مصطفى منصور - ص٣٦٠.

تعليق التزامه على شرط إرادى بحت[١] ، كما أن المؤجر يصبح تحت رحمته[٢] ، كما لا يصح تفويض المؤجر فى ذلك حتى لا يتعسف بالمستأجر[٣] .

ويكون تعيين الأجـرة ضمنيا إذا كان يستفاد من ظروف التعاقد أن العاقدين قصدا التعامل بالأجرة الجارية حسب عرف الجهة . فإذا قام نزاع بين الطرفين عين القاضى الأجرة حسب العرف ، وكان له أن يستعين فى ذلك بخبير ، أما إذا تعذر استنباط هذا الاتفاق الضمنى من ظروف التعاقد ، فإن الأجرة تعتبر غير معينة ولا ينعقد العقد ولا يجوز للقاضى أن يحل محل الطرفين فى تعيين الأجرة وتكملة نقص العقد.

كيفية تحديد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان

٥٤- إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أوعلى كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجره المثل (المادة ٥٦٢ من القانون المدنى) .

---

[١] سليمان مرقس - ص١٦١.
عبد الفتاح عبد الباقى - فقرة ٦٦.
عبد المنعم فرج الصده - ص٩١.
لبيب شنب - ص٤٨.
محمد على امام - ص١١٢.

[٢] السنهورى - ص٢٢٥.

[٣] بلانيول وريبير - فقرة ٤٧٠.
أوبرى ورو - ص٢٢٦.
سليمان مرقس - ص١٦١.
عبد الفتاح عبد الباقى - فقرة ٦٦.
لبيب شنب - ص٤٨.

وتقول المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدي فى هذا الصدد "إذا كانت الأجرة غير مقدرة فى العقد ، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة: (ا) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها . (ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه . (ج) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا ففى الفرضين الأولين تكون الأجرة هى أجرة المثل فى مكان تمام العقد .... وفى الفرض الثالث يكون الإيجار باطلا لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد[١] .

وبناء على ذلك إذا سكت المتعاقدان عن تحديد أى أساس يقوم عليه تقديرها فإن الإيجار لا يكون باطلا وتحدد الأجرة بأجرة المثل ، كذلك إذا اتفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ، ولكن تعذر على اى منهما اثبات ما اتفقا عليه ، ففى هذه الحالة أيضا تحدد الأجرة بأجرة المثل.

وأجرة المثل يحددها القاضى مستعينا فى ذلك برأى أهل الخبرة ، وقد يستعين أيضا بأوراق ومستندات ، كما إذا قدمت عقود إيجار عن ذات العين فى مدة سابقة أو قدمت عقود إيجار أعيان تماثل العين المؤجره ، وتقدر أجرة المثل وقت العقد وفى الجهة التى توجد فيها العين إن كانت عقاراً أو فى الجهة التى يجب تسليمها فيها إن كانت منقولا.

أما إذا ثبت أن الطرفين لم يتفقا على الأجرة لا صراحة ولا ضمنا ، فإن العقد لا ينعقد لنقص أحد أركانه.

---

[١] مجموعة الاعمال التحضيرية - ج-٤ - ص ٤٧٧ ، ٤٧٨.

الفصل الثانى

شروط الصحة

٥٥- تقسيم

عقد الإيجار كغيره من العقود ، يجب أن تتوافر بـه شـروط الصحـة ، وشـروط صحة الإيجار هى شروط صحة أى عقد ، سلامة الرضا من العيوب وتوافر الأهليـة الواجبة ، ونبيـن فـى هـذا الفصـل هذيـن الشـرطين ـ وعليـه نقسـم هـذا الفصـل إلـى مبحثين:

- المبحث الاول: سلامة الرضا.
- المبحث الثانى: الأهليه فى الإيجار.

المبحث الأول

سلامة الرضا

٥٦- تقسيم

يكون الرضا فى عقد الإيجار معيبا إذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال، وهذا ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة ، وعقد الإيجار كغيره من العقود فيما يتعلق بعيوب الرضا ، وبالتالى يتعين الرجوع الى القواعد العامة فى هذا الشأن ، إلا أن الغلط فى عقد الإيجار له تطبيقات عملية هامة ، كذلك فإن الاستغلال فى عقد الإيجار فى حاجة إلى بيان ونبين فى هذا المبحث تطبيقات الغلط فى عقد الإيجار وحكم الغبن والاستغلال فى الإيجار . وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الأول : تطبيقات الغلط فى عقد الإيجار.
- المطلب الثانى : حكم الغبن والاستغلال فى الإيجار.

المطلب الأول

تطبيقات الغلط فى عقد الإيجار

٥٧- قد يقع الغلط فى عقد الإيجار فى شخص المستأجر، وقد يقع الغلط فى العين المؤجرة.

الغلط فى شخص المستأجر

٥٨- إذا وقع الغلط فى شخص المتعاقد الآخر، مستأجرا كان أو مؤجرا ، فالقاعدة أنه لا يؤثر فى صحة العقد ، فالإيجار شأنه فى ذلك شأن أى عقد من عقود المعاوضات ، فالمؤجر يستوى لديه أن يكون أجر لشخص أو لآخر مادام يريد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة لشخصية المستأجر.

أما إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر، كالإيجار عن طريق المزراعة ، فإن الغلط فى شخص المستأجر يبطل عقد الإيجار[1] . وإذا كان الغلط واقعا فى صفة المستأجر أو مهنته ، فالقاعدة أيضا أن هذا الغلط لا يفسد الرضا ولا يؤثر فى صحة العقد ، كما إذا أجر المؤجر منزله لشخص يعتقد أنه متزوج فإذا به

---

(١) السنهورى - ص ١٥٩.
سليمان مرقس - ص١٨٢.
عبد الفتاح عبد الباقى - ص٤١.
محمد كامل مرسى - فقرة ٢٥.
محمد على امام - فقرة ٣١.
منصور مصطفى منصور - فقرة ١٥٧.

أعزب ، وكما إذا أجر منزله لشخص يعتقد أنه موظف لغرض السكنى فإذا به طبيب أو محام ، أو أجر الى رب عائلة صغيرة فإذا بها عائلة كبيرة.

أما إذا كان الغلط واقعا فى صفة جوهرية كانت ملحوظة عند التعاقد ، بحيث ما كان المؤجر يقبل التأجير إلى هذا المستأجر لو علم الحقيقة وكان المستأجر يعلم ذلك أو ينبغى أن يعلمه ، فإن هذا الغلط يفسد الرضا ويخول المؤجر ابطال العقد ، ومثال ذلك أن يكون المستأجر يعيش مع خليلة له والمؤجر يعتقد أنها زوجته[1] . كذلك إذا اقترن الغلط بطرق احتيالية أريد بها إيقاع المؤجر فى الغلط ، فإن هذا يكون تدليسا جيز ابطال العقد.

وقد قضت محكمة النقض بأن الغلط الذى تدعى الشركة الوقوع فيه بشأن شخص المتعاقد لاعتقادها أن المؤجرين يمتلكون العين المؤجرة هو ادعاء لا يؤثر فى صحة عقدى الإيجار إذ خلت الاوراق مما يفيد أن شخصية المتعاقد وكونه مالك للعين المؤجرة كانت محل اعتبار وأنها هى السبب الرئيسى الدافع للتعاقد على استئجارها أو أن المؤجرين كانوا على بينة من أن هذا الغلط المدعى به هو الداف لإبرام العقد ولما كان عبء إثبات الوقوع فى غلط جوهرى واتصال المتعاقد الآخر به إنما يقع على عاتق من يدعيه ومن ثم فإنه لا على الحكم المطعون فيه إن هـ اغفل الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله ويكون النعى عليه بالقصور فى التسبيب على غير أساس[2] .

---

[1] السنهورى - ص ١٦٠ - هامش (١) .
سليمان مرقس - ص١٨٣.
[2] نقض - الطعن رقم ١٥٦ لسنه ٥٩ق - جلسه ١٩٨٩/٧/٥.

وقضت أيضا بأن الغلط المبطل للتعاقد جواز إثباته بكافة الطرق باعتباره واقعة مادية . استقلال قاضى الموضوع بتقدير أدلته متى أقام قضاءه على أسباب سائغة(١).

الغلط فى العين المؤجرة

٥٩- وفقا للقواعد العامة اذا وقع الغلط فى ذاتيه العين المؤجرة فإن الايجار يكون باطلا .

اما اذا كان الغلط واقعا فى صفة جوهرية فى العين المؤجرة ، فإن كانت هذه الصفة محل اعتبار عند التعاقد كان الايجار قابلا للإبطال ، مثال ذلك أن يستأجر شخص أرضا لزراعة البساتين فاذا بها خاصة بزراعة المحصولات الحقلية ، أو يستأجر سيارة لخمسة ركاب فإذا بها ذات ثلاثة مقاعد . أما إذا كان الغلط فى صفة غير جوهرية فى العين ، فإن الغلط لا يؤثر فى صحة العقد ، كلون السياره او اتجاه شرفات المنزل .

ولا يعتبر غلطا أن تكون العين مهيأه للاستعمال المقصود منها ولكن يرى المستأجر ان صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية ، كأن يستأجر شخص فندقا فيجده غير صالح وإن كان المكان المؤجر هيىء ليكون فندقا ، وفى هذه الحاله يجوز للمستأجر ان يرجع على المؤجر بضمان العين (٢) .

---

(١) نقض - الطعن رقم ٦٧١ لسنه ٥٦ق - جلسه ١٩٨٧/١١/٢٥.

(٢) السنهورى - ص ١٦١

المطلب الثانى

حكم الغبن والاستغلال فى الإيجار

٦٠ - لم يعتد المشرع المصرى بالغبن فى الإيجار ، كما فعل ذلك فى البيع ، ولذلك فإن مجرد الغبن فى عقد الإيجار لا تأثير له فى صحة العقد .

فإذا أجر المؤجر بأجرة وغالى فيها بحبث يصيب المستأجر من وراء ذلك غبن فاحش ، أو أجر بأجرة منخفضه بحيث يصيبه هو غبن فاحش ، فلا يؤثر ذلك فى صحة الإيجار ما لم تكن الأجرة صوريه أو تافهه فيكون العقد باطلا .

أما الاستغلال فيؤثر فى صحة الإيجار ، شأنه فى ذلك شأن سائر العقود . وتنص الماده ١٢٩ من القانون المدنى على أنه "١- إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامحا ، جاز للقاضى بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد.

٢- ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنه من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة.

٣- ويجوز فى عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال إذا عرض ما يراه القاضى كافيا لرفع الغبن".

ويشترط فى الطعن على عقد الإيجار بالاستغلال توافر الشروط الآتية:

١- اختلال التعادل اختلالا فادحا بين الأجرة المتفق عليها وبين قيمة منفعة العين المؤجرة ، سواء كان هذا الاختلال لمصلحه المؤجر أو لمصلحة المستأجر.

٢- استغلال العاقد الذى وقع لمصلحته التفاوت بين الأجرة والمنفعة طيشا بينا أو هوى جامحاً فى نفس المتعاقد الآخر.

٣- أن يثبت المتعاقد المغبون أنه لولا استغلال الطرف الآخر طيشه البين أو هواه الجامح ما كان يقبل التعاقد .

فإذا توافرت هذه الشروط جاز للمتعاقد المغبون ، مؤجرا كان أو مستأجرا أن يطلب إبطال العقد ، ويجوز للطرف الآخر أن يتوقى الحكم بالابطال إذا هو عرض على الطرف المغبون مايراه القاضى كافيا لرفع الغبن.

وللطرف المغبون أيضا أن يطلب إنقاص التزاماته بدعوى متبدأه ، أو رفع دعوى الابطال ورأى القاضى الاقتصار على إنقاص التزاماته.

فإذا رفع المستأجر المغبون دعوى إنقاص الأجرة ، أو رفع دعوى الابطال ، جاز للقاضى أن ينقص من الأجرة القدر الذى يراه كافيا لرفع الغبن الفاحش عن المستأجر. وإذا رفع المؤجر المغبون دعوى الإنقاص ، أو رفع دعوى الإبطال ورأى القاضى الاقتصار على الإنقاص ، جاز للقاضى أن يقصر الإجارة على جزء معين من العين المؤجرة تعادل منفعة الأجرة المتفق عليها[1] .

وإذا كانت الدعوى لإبطال أو إنقاص يتعين رفعها خلال سنة من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة .

---

[1] السنهورى – ص ١٦٤ .
سليمان مرقس – ص ١٨٥ .
محمد على إمام – فقره ٣١ .

المبحث الثانى

الأهليه فى الإيجار

٦١- تمهيد وتقسيم

الأهلية هى صلاحية الشخص للقيام بنفسه بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة به ، ويقابلها الولاية وهى صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة بالغير ولحساب ذلك الغير.

والأهلية شرط لصحة العقد ، أما الولاية فضرورية لكى ينتج العقد أثره فى ذمة ذلك الغير.

ويجب توافر الأهلية والولاية فى المؤجر والمستأجر على السواء وقت إبرام العقد ، ونبين فى هذا المبحث الأهلية والولاية بالنسبة للمؤجر وبالنسبة للمستأجر. وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول : الأهلية والولاية بالنسبة للمؤجر.
- المطلب الثانى : الأهلية والولاية بالنسبة للمستأجر.

المطلب الأول

الأهلية والولاية بالنسبه للمؤجر

٦٢- تقسيم

نبين فى هذا المطلب أهلية المؤجر ، ثم نبين الولاية فى التأجير. وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الأول : أهلية المؤجر.
- الفرع الثانى : الولاية فى التاجير.

الفرع الأول
أهلية المؤجر

درجة الأهلية اللازمة للتأجير

٦٣- اختلف الرأى فى الفقه حول درجة الأهلية اللازمة للتأجير ، وهل هى أهلية الإدارة أم أهلية التصرف.

ذهب رأى الى أن الإيجار يخرج به مال من ذمة المؤجر مقابل عوض ، إذا قلنا بان المعقود عليه فى الإيجار هو حق المؤجر على الشئ المنتفع به اذ ينتقل هذا الحق الى المستأجر نظير الأجرة ، وهذا الحق بلا شك مال فى القانون ، وإذا قلنا بأن المعقود عليه فى الإيجار هو تمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فإن هذا التمكين لا يتم بغير تنازل المؤجر عن حقه فى منفعة الشئ المؤجر مقابل حصوله على الأجرة وهو ما يعنى خروج مال من ذمة المؤجر ، وإذا قلنا بأن المعقود عليه فى الإيجار هو منفعه الشئ المؤجر ذاتها ، فان هذه المنفعة شئ غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون وبالتالى تصلح هذه المنفعة لأن تكون محلا للحقوق المالية ، وهى بلا شك تخرج من ذمة *المؤجر الى ذمة المستأجر* ، فلا محل للقول بان أهلية الادارة تكفى فيه إذا تعارفنا على أن أعمال الإدارة لا يخرج بها مال من الذمة[1]. وينتهى هذا الرأى الى أن درجة الأهلية اللازمة للتأجير هى أهلية التصرف.

---

[1] عبد الناصر العطار - ص ٧٩

ويذهب رأى آخر الى أن التأجير فى ظل الامتداد القانونى أو حيث يبرم العقد لمدة طويلة يعد من أعمال التصرف ، لاقتراب التأجير من التصرف فى حق الانتفاع[١].

وهذا الرأى أصبح غير ذى مضمون بعد صدور القانونين ٩٦ لسنة٩٢ ، ٤ لسنة ٩٦ والذى أنهى بهما المشرع مسألة تأبيد عقد الإيجار سواء فى الاراضى الزراعية أو فى المساكن.

بينما يذهب الرأى الراجح فى الفقه الى أن الأهلية الواجب توافرها فى المؤجر هى أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ، لان المؤجر لا يتصرف فى العين المؤجرة ولا يترتب على التأجير سوى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة معينة (٢) .

وقد أخذت محكمة النقض بهذا الرأى الاخير حيث قضت بأن مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن حق المستأجر فى طبيعته حق شخصى وليس حقا عينيا ، وهو بهذه المثابه يعتبر مالا منقولا ولو كان محل الإجارة عقارا ، كما يعد عقد الإيجار من أعمال الادارة لا من أعمال التصرف (٣) .

---

(١) حمدى عبد الرحمن – عقد الإيجار ١٩٨١ – ص ٦٧

(٢) السنهورى – ص ١٣٣

عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٢٨

عبد المنعم الصده – فقره ٣٥

لبيب شنب – فقره ٧٨

(٣) نقض – الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ٤٤ق – جلسة ١٩٧٨/٦/٢١

وقد قسم القانون المصرى الأشخاص من حيث الأهلية الى ثلاثة أقسام رئيسية ، الأول يشمل كاملى الأهلية ، والثانى يشمل عديمى الأهلية ، والثالث يشمل ناقصى الأهلية ، ونبين حكم هؤلاء فيما يلى.

البالغ الرشيد

٦٤- وهو الشخص كامل الأهلية ، أى الشخص الذى بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه او لم يحكم باستمرار الولايه عليه ، وهذا الشخص تكون له أهلية التصرف ، ومن باب أولى تثبت له أهلية الادارة ، فيجوز له تأجير أمواله لأية مدة كانت ، ولو زادت على ثلاث سنوات وهى المدة المقررة لمن يدير مال غيره ، بل ولو زادت على مدة تسع سنوات .

عديم التمييز

٦٥- الشخص عديم التمييز هو الصغير غير المميز أى الذى لم يبلغ السابعة من عمره ، والمعتوه والمجنون ، لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية ، فليس له أهلية التصرف ولا أهلية الاداره ، ومن ثم فهو لا يملك إيجار امواله ، وإذا باشر الإيجار يكون باطلا ، ولكى يكون إيجار المعتوه والمجنون باطلا ، يعتين أن يكون الإيجار صادرا بعد تسجيل قرار الحجر ، أما إذا صدر قبل تسجيل قرار الحجر ، فلا يكون باطلا الا اذا كانت حالة الجنون او العته شائعة وقت التعاقد ، أو كان المستأجر على بينة منها (مادة ١١٤ مدنى).

الصبى المميز

٦٦- الصبى المميز هو الذى بلغ سن السابعة ، دون أن يبلغ سن الرشد ، وحكم تصرفات الصبى المميز تختلف بحسب طبيعة هذه التصرفات ، فهى تكون صحيحة

متى كانت نافعة ، نفعا محضا ، وتكون باطله متى كانت ضارة ضررا محضا ، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فتكون قابلة للإبطال لمصلحته (مادة ١١١ مدنى) ويعتبر الإيجار من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر ، فإذا صدر الإيجار من الصبى المميز يكون قابلا للابطال لمصلحته ، غير أن المشرع خرج عن هذه القاعدة ووسع فى أهلية الصبى المميز بالنسبة الى عقد الإيجار بأن منحه أهلية إدارة محدودة فى أحوال ثلاث هى اذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ، إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم امواله ، إذا بلغ الثامنه عشره وأذن له فى التجارة.

أهلية القاصر الذى بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله

٦٧- تنص الماده ٦٣ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ٥٢ على أن "يكون القاصر الذى بلغ السادسة عشرة أهلا للتصرف فيما يكسبه من عمله من أجر وغيره ، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذى يكسبه من مهنته او صناعته" .

إذا بلغ القاصر سن السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ، فقد جعل المشرع له حق التصرف فى كسب عمله ، فاذا اشترى بهذا المال ما يمكن تأجيره فانه يملك التأجير ، اذ أن من يملك التصرف يملك الاداره ، ويملك التأجير لأى مدة كانت ولو لأكثر من ثلاث سنوات[1].

القاصر البالغ الثامنة عشرة والمأذون له فى تسلم أمواله

٦٨- تنص الماده ٥٤ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ٥٢ على أن "للولى أن يأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها او بعضها لإدارتها ، ويكون

---

[1] السنهورى - ص ١٣٦

سليمان مرقس - ص ١٩١ .

ذلك بإشهاد لدى الموثق ، وله أن يسحب هذا الاذن أو يحد منه باشهاد آخر مع مراعاة حكم الماده ١٠٢٧ من قانون المرافعات" .

وتنص الماده ٥٥ من ذات القانون على أنه " يجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها وإذا رفضت المحكمة الاذن فلا يجوز تجديد طلبه قبل سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض".

وتنص الماده ٥٦ على أن " للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الاداره ، وله أن يفى ويستوفى الديون المترتبه على هذه الاعمال. ولكن لا يجوز له أن يؤجر الأراضى الزراعية والمبانى لمدة تزيد على سنة ، ولا أن يفى الديون الأخرى ولو كانت ثابتة بحكم واجب النفاذ أو سند تنفيذى آخر إلا بإذن خاص من المحكمة أو من الوصى فيما يملكه من ذلك . ولا يجوز للقاصر أن يتصرف فى صافى دخله إلا بالقدر اللازم لسد نفقاته ومن تلزمه نفقتهم قانوناً .

يبين من كل ذلك أن القاصر متى بلغ الثامنة عشرة يجوز أن يأذن له فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ، ويصدر الإذن للقاصر المشمول بالولاية من الولى بورقة رسمية لدى الموثق ، ويتم شهره فى السجل المعد لذلك وفقا لأحكام المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات ، ويجوز للولى سحب الإذن أو الحد منه بورقة رسمية تشهر كذلك فى السجل المذكور . أما القاصر المشمول بالوصاية فيصدر الاذن من المحكمة بعد سماع أقوال الوصى .

وإذا أذن للقاصر بتسلم أمواله ثبتت له أهلية الإدارة بالنسبة للأموال التى أذن له فى تسلمها ، فيجوز له تأجيرها لأى مدة فيما عدا المبانى والأراضى الزراعية فلا يحق له تأجيرها لمدة تزيد على سنة إلا بإذن خاص من الولى أو الوصى أو المحكمة.

ويلاحظ أن حق القاصر فى تأجير الأماكن الخاضعة لقوانين إيجار الأماكن والأراضى الزراعية ولد معطلابسبب الإمتداد القانونى لعقود إيجار الأماكن وعقود إيجار الاراضى الزراعيه . فالقاصر المأذون لا يستطيع تأجير المساكن والارض الزراعية لمدة تزيد على سنه ، وقوانين إيجار الاماكن وقانون الاصلاح الزراعى جعلت عقد إيجار المساكن والاراضى الزراعية عقود ممتدة وبالتالى لا يملك القاصر تأجير الاراضى الزراعية والمساكن .

إلا أن حق القاصر المأذون فى تأجير المساكن والاراضى الزراعيه قد عاد إليه بعد صدور القانونين ٩٦ لسنه ١٩٩٢ ، ٤ لسنه ١٩٩٦ اللذان أخضعا إيجار الاراضى الزراعية والمساكن لأحكام القانون المدنى ، فأصبح من حق القاصر المأذون تأجير المبانى والاراضى الزراعية مدة لا تزيد على سنه.

أهلية القاصر البالغ الثامنه عشرة والماذون له فى التجارة

٦٩- تنص الماده ٥٧ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنه ١٩٥٢ على انه "لا يجوز للقاصر سواء أكان مشمولا بالولاية ام الوصاية أن يتجر الا إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وأذنته المحكمة فى ذلك إذنا مطلقا أو مقيدا" .

إذا اذنت المحكمه للقاصر بالتجاره ثبتت له أهلية التصرف فيما يتعلق بتجارته ، فيكون له من باب أولى أهلية الاداره فيما يتعلق بتجارته ، فيكون له أن يؤجر المال الذى يتجر فيه لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، لانه مالك وليس مجرد مدير لملك الغير ، الا إذا ورد قيد فى ذلك عن الاذن له فى التجارة[1] .

---

[1] السنهورى - ص ١٤٠ .

سليمان مرقس - ص ١٩٦ .

ذو الغفلة والسفية

٧٠- تنص المادة ١١٥ من القانون المدنى على أنه "١- إذا صدر تصرف من ذى الغفله او من السفيه بعد تسجيل قرار الحجر سرى على هذا التصرف ما يسرى على تصرفات الصبى المميز من أحكام.

٢- اما التصرف الصادر قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلا أو قابلا للابطال الا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ" .

وتنص الماده ١١٦ /٢ من القانون المدنى على أنه "وتكون أعمال الإدارة الصادره من المحجور عليه لسفه ، المأذون له بتسليم امواله صحيحة فى الحدود التى رسمها القانون".

وتنص المادة ٦٧ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنه ١٩٥٢ على أن "يجوز للمحجور عليه للسفه أو الغفلة بإذن من المحكمة أن يتسلم امواله كلها أو بعضها لإدارتها ، وفى هذه الحالة تسرى عليه الأحكام التى تسرى فى شأن القاصر المأذون" .

يبين من ذلك أنه إذا صدر إيجار من ذى الغفله أو السفيه بعد تسجيل قرار الحجر ، كان باطلا لمصلحة المحجور عليه ، أما الإيجار الذى يصدر منهما قبل تسجيل قرار الحجر فهو فى الأصل صحيح ، أما إذا كان الإيجار صدر نتيجة تواطؤ أو استغلال ، فإنه يكون قابلا للإبطال لمصلحته.

أما إذا أذنت المحكمة لذى الغفلة أو السفيه فى تسلم أمواله كلها أو بعضها ، فان الإيجار الصادر منه تسرى عليه الأحكام التى تسرى على القاصر الذى بلغ ثمانى عشرة سنه وأذن له فى تسلم أمواله والتى سبق بيانها.

الفرع الثانى

الولاية فى التأجير

من له الولاية

٧١- إذا كان الشخص قاصرا أو محجورا عليه لجنون أوعته أوسفه أوغفله ، قامت عليه الولاية.

والولاية على القاصر تكون للولى أو الوصى ، والولاية على المحجورعليه تكون للقيم . وبالتالى فان الولاية فى عقد الإيجار تكون للولى أو للوصى والقيم.

الولى

٧٢- تثبت الولاية الشرعية على مال القاصر للأب ثم لوصى الأب ، فإذا لم يكن الأب اختار وصيا فتكون الولاية للجد الصحيح.

والولى له حق إيجار مال القاصر لأية مدة ، ولو زادت على ثلاث سنوات ، إذ لا يسرى فى حق الولى حكم المادة ٥٥٩ من القانون المدنى التى تنص على أن: "لا يجوز لمن يملك الإ حق الادارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات" إذ أن الولى لا يدخل ضمن من لا يملك إلا حق الادارة ، لأنه يملك حق التصرف فتكون سلطته فى الإيجار كسلطه المالك ، يؤجر لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات.

ولا يتقيد حق الولى فى التأجير إلا بقيد واحد ورد فى المادة العاشرة من القانون ١١٩ لسنه ١٩٥٢ والتى تنص على أنه "لا يجوز للولى بغير إذن المحكمة تأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد بسنة".

فالولى لا يستطيع إيجار عقار القاصر لمدة تمتد الى مابعد بلوغه سن الرشد أكثر من سنه.

ويلاحظ أن القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة قد يؤذن له فى تسلم أمواله وإدارتها ، فيجوز له إيجار أمواله لأية مدة عدا المبانى والأراضى الزراعية فله إيجارها لمدة سنة واحدة ، ولا يكون للولى فى هذه الحالة حق إيجار أموال القاصر ولو لسنة واحدة ، ولكن يبقى له الإذن للقاصر فى إيجار المبانى والأراضى الزراعية لمدة تزيد على سنة [1] .

ولأن الإذن للقاصر فى تسلم أمواله وإدارتها يحد من ولاية الولى فيما يتعلق بالإيجار لذلك يجب تسجيل القرار الصادر بالإذن فى السجل المعد لذلك بدائرة المحكمة الابتدائية (المواد ١٠٢٦-١٠٢٩مرافعات) حتى يمكن الاحتجاج به على الغير ، فإذا أجر الولى مال القاصر قبل تسجيل الإذن ، كان الإيجار صحيحا نافذا فى حق القاصر[2] لأن الأخير ليس له أن يحتج على المستأجر حسن النية بصدور الإذن وما ترتب عليه من الحد من ولاية الولى مادام المستأجر قد تعاقد مع الولى قبل تسجيل القرار الصادر بالإذن[3] .

---

[1] السنهورى – ص ١٤٦

سليمان مرقس – ص٢٠٤.

عبد الفتاح عبد الباقى – هامش فقرتى ٢٨ و٣٠.

[2] السنهورى – ص١٤٧ .

سليمان مرقس – ص٢٠٥.

عبد الفتاح عبد الباقى – فقرة ٣٠.

[3] سليمان مرقس – ص٢٠٦.

عبد الفتاح عبد الباقى – فقرة ٣٠.

الوصى والقيم

٧٣- تنص المادة ٣٩ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ٥٢ على انه "لا يجوز للوصى مباشرة التصرفات الآتية إلا باذن من المحكمة ... سابعا إيجار عقار القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات فى الأراضى الزراعية ولمدة أكثر من سنة فى المبانى . ثامنا إيجار عقار القاصر لمدة تمتد الى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من سنة" وتنص المادة ٧٨ من ذات القانون على أن يسرى على القيم ما يسرى على الوصى من أحكام.

كل من الوصى والقيم لا يملك بالنسبه لأموال القاصر والمحجور عليه إلا أعمال الإدارة ، فيسرى عليهما أحكام الماده ٥٥٩ من القانون المدنى والتى تنص على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطه المختصة . فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره" .

يبين من كل هذا أن الوصى والقيم ، يملك بغير إذن المحكمة إيجار أموال القاصر، سواء كانت عقارات أو منقولات لمدة لاتزيد على ثلاث سنوات إلا ما استثنى بنص خاص.

ومن جماع أحكام القانون المدنى وقانون الولاية على المال يمكن استخلاص الأحكام الآتية:

١-لا يجوز للوصى أو القيم - بغير إذن المحكمة - إيجار منقولات القاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات.

٢- لا يجوز للوصى أو القيم ، بغير إذن المحكمة ، إيجار الأراضى الزراعية المملوكه للقاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، أو لمدة تمتد اكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أو فك الحجر عن المحجور عليه.

٣- لا يجوز للوصى أو القيم ، بغير إذن المحكمة إيجار المبانى المملوكه للقاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على سنة.

وإذا إذن للقاصر الذى بلغ الثمانى عشرة أو المحجور عليه فى تسلم أمواله وإدارتها ، فإن الوصى أو القيم لا يملك الإيجار، وإنما يملك الإذن للقاصر أو للمحجور عليه فى إيجار الأراضى الزراعية والمنقولات لمدة تزيد على سنة ولا تجاوز ثلاث سنوات .أما فى المبانى فلا يملك الإذن بل المحكمة هى التى تأذن ، لأن الوصى أو القيم لا يملك الإيجار هنا لمدة تزيد على سنة فهو فى ذلك كالقاصر المحجور عليه.

المطلب الثاني

الأهلية والولاية بالنسبة للمستأجر

٧٤- تقسيم

نبين فى هذا المطلب أهلية المستأجر ، ثم الولاية فىالاستئجار . وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: أهلية المستأجر
- الفرع الثاني: الولاية فى الاستئجار.

الفرع الأول
أهلية المستأجر

٧٥- اختلف الراى فى الفقه حول درجه أهلية المستأجر، فذهب رأى إلى أنه يشترط فيه الأهلية اللازمة لأعمال التصرف ، فالإيجار عمل من أعمال التصرف. وتلزم له أهلية التصرف لأن المستأجر حينما يدفع الأجره يتصرف بعوض فيما يدفع، ولا يهم بعد ذلك أن تكون الأجرة من غلة العين المؤجرة أومن دخل المستأجر أو من رأس ماله ، ويستثنى من هذا الحكم حالة ما إذا كان الاستئجار عملا يقوم به المستأجر أو اقتضته إدارة المال ، ففى هذه الحالة يكون الاستئجار عمل من أعمال الإدارة[١] .

ويذهب رأى ثان إلى أن الاستئجار من أعمال الإدارة ومن ثم تكفى أهلية الإدارة، ذلك أن المستأجر ينتفع بالشئ المؤجر فى مقابل أجرة يدفعها من ريع هذا الشئ أومن دخله . ودفع الأجره لا يمس برأسماله[٢] .

ويذهب رأى آخر إلى أن الاستئجار قد يكون عملا من أعمال الإدارة ، وقد يكون عملا من أعمال التصرف فاذا كان قصد المستأجرمن الاستئجار ادارة شؤونه كان الاستئجار عملا من أعمال الإدارة ، كمن يستأجر داراً ليسكنها ، ومن يستأجر

---

(١) حمدى عبد الرحمن - ص ٧١.
عبد الفتاح عبد الباقى - ص ٥١.
عبد الناصر العطار - ص ٧٩.
لبيب شنب - فقرة ٧٩.
منصور مصطفى منصور - فقرة ١٥٨.
(٢) سليمان مرقس - ص ١٨٨.
محمد كامل مرسى - ص٤٠.

مكانا ليباشر فيه مهنته من محاماه وطب أو غير ذلك ، أو إذا كان الإيجار عملا تابعا اقتضته ضرورات الإدارة ، كمن يستأجر وابورا للرى أو آلة رافعة أو محراث أو نحو ذلك من آلات الزراعة أما إذا كان الاستئجار عملا مستقلا لا تابعا لعمل آخر وقد قصد به استغلال المال بقصد المضاربة ، فإن الاستئجار يكون من أعمال التصرف ، كمن يستغل ماله فى استئجار أرض زراعية ، ومن يستأجر دارا يفرشها ليؤجرها من الباطن[1] .

ومن جانبنا نميل إلى هذا الراى الأخير ، فاذا كان الاستئجار عملا من أعمال التصرف وجب أن تتوافر فى المستأجر أهلية التصرف ،أما إذا كان عملا من أعمال الإدارة فيكفى توافر أهلية الإدارة فى المستأجر.

البالغ الرشيد

٧٦-كل شخص بلغ سن الرشد يستطيع الاستئجار ، سواء كان الاستئجارعملا من أعمال التصرف أوعملا من أعمال الإدارة ، فهو يملك الإدارة والتصرف معا ، فيستطيع استئجار العقار والمنقول لأى مدة تزيد على ثلاث سنوات ولو جاوزت تسع سنوات.

عديم التمييز

٧٧- عديم التمييز سواء كان صغيرا غير مميز أو مجنونا أو معتوها لا يجوز له الاستئجار، سواء كان الاستئجار عملا من أعمال الإدارة أو عملا من أعمال التصرف.

---

(١) السنهورى - ص١٥٢ ، ١٥٣.
خميس خضر - ص ١١٢.

وإذا صدر الاستئجار من المجنون أو المعتوه قبل تسجيل قرار الحجركان صحيحا إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد أو كان المؤجر على بينة منها.

الصبى المميز

٧٨- يملك الصبى المميز الاستئجار فى الأحوال الآتية:

١- إذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ، فإنه يستطيع أن يستأجر بهذا الكسب دون أن يتقيد بمدة معينة ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف.

٢- إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم أمواله لإدارتها ، ففى هذه الحالة يستطيع أن يباشر أعمال الأدارة ، فيجوز له أن يستأجر فى الحدود التى يكون فيها الاستئجار من أعمال الإدارة دون أن يتقيد بمدة معينة ، فيستطيع أن يستأجر مسكنا له ، أو وابوارا لرى أرضه.

ولكنه لا يستطيع أن يستأجر أرضا زراعية لاستغلالها ،لأن الاستئجار فى هذه الحالة يكون من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة ، وهو لا يملك التصرف.

٣-إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى التجارة ، ففى هذه الحالة يكون له أن يباشر جميع الأعمال التجارية التى تدخل فى الإذن ، فإذا دخل فى هذه الأعمال الأستئجار كان له أن يستأجر ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف ، وله أن يستأجر لأية مدة ولو جاوزت ثلاث سنوات.

ذو الغفلة والسفية

٧٩- إذا حجر على ذى الغفلة والسفيه وسجل قرار الحجر، وأذن له فى تسلم أمواله وادارتها ، كان له أن يستأجر فى الحدود التى يستأجر فيها الصبى المميز المأذون له فى تسلم أمواله وادارتها ، فيستطيع أن يستأجر مادام الاستئجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، ولأية مدة كانت .

اما الاستئجار الصادر من ذى الغفلة أو السفيه قبل تسجيل قرار الحجر فهو فى الأصل صحيح ، ما لم يكن الاستئجار نتيجة تواطؤ أو استغلال فيكون العقد قابلا للإبطال لمصلحة ذى الغفلة أو السفيه[1] .

---

(١) السنهورى - ص ١٥٧.

الفرع الثاني

الولاية في الاستئجار

٨٠-إذا كان الولى هو الأب ، كان له الإدارة والتصرف معا فى أموال القاصر، ومن ثم يجوز له استئجار المال للقاصر لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أومن أعمال التصرف.

أما إذا كان الولى هو الجد ، فلا يجوز له التصرف فى مال القاصر بغير إذن المحكمة ، ومن ثم لا يجوز له الاستئجار إذا كان من أعمال التصرف ، ويجوز له الاستئجار إذا كان من أعمال الإدارة[١] .

وإذا أذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله وإدارتها ، كان له حق الإدارة ، فيجوز له أن يستأجر لنفسه لأية مدة كانت ، مادام الإستئجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، فإذا كان الإستئجار من أعمال التصرف لم يملكه القاصر ، ويملكه الولى إذا كان هو الأب ، فيستطيع الولى أن يستأجر مالا للقاصر لأية مدة كانت إذا كان الغرض هو استغلال مال القاصر، إذ يكون الإستئجارعندئذ من أعمال التصرف.

الوصى والقيم

٨١- يملك الوصى أو القيم أن يستأجر المال للقاصر أو للمحجور عليه لأية مدة كانت متى كان الإستئجار من أعمال الإدارة ، فإذا كان الإستئجار من أعمال

---

[١] لبيب شنب - ص ١٠٣.

منصور مصطفى منصور - ص ٣٨٦.

التصرف لم يملكه الوصى أو القيم ، ولو لمدة لا تزيد على سنة إلا بأذن المحكمة.
وإذا إذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة أو للمحجور عليه فى تسلم أمواله وإدارتها، فإن الوصى أو القيم لا يملك الاستئجار للقاصر أو المحجور عليه ولو كان الإستئجار من أعمال الإدارة ،لأن الإدارة تنتقل إلى القاصر أو المحجور عليه.

الفصل الثالث

إثبات الإيجار ونفاذه فى حق الغير وتفسيره

٨٢- تقسيم

بعد أن بينا أركان عقد الإيجار ، وشروط صحته ، نبين هنا طرق إثبات الإيجار، ونفاذه فى حق الغير ، ثم تفسيره ، وعليه نقسم هذا الفصل إلى مباحث ثلاثة:

- المبحث الأول : إثبات الإيجار.
- المبحث الثانى : نفاذ الإيجار فى حق الغير.
- المبحث الثالث : تفسير الإيجار.

المبحث الأول

إثبات الإيجار

٨٢- تمهيد وتقسيم

تشدد التقنين المدنى القديم فى إثبات عقد الإيجار - شأنه فى ذلك شأن التقنين المدنى الفرنسى - واشترط فيه شروطا خرج بها على القواعد العامة ، وقد عدل التقنين المدنى الجديد عن هذا النهج وآثر أن يترك إثبات الإيجار للقواعد العامة ، ولما كان الكثير من عقود الإيجار التى أبرمت فى ظل التقنين المدنى القديم ، أى التى أبرمت قبل ١٥ اكتوبر ١٩٤٩ لا تزال قائمة إلى اليوم ، فان هذه العقود تثير نزاعا حول معرفة أى التقنين يجب تطبيقه فى إثباتها إذا ما عرضت المنازعة فيها على المحاكم.

وقد تكفلت المادة ٩ من التقنين المدنى الجديد بحل هذا التنازع إذ نصت على أن "تسرى فى شأن الأدلة التى تعد مقدما النصوص المعمول بها فى الوقت الذى أعد فيه الدليل ، أو فى الوقت الذى كان ينبغى فيه إعداده" ومؤدى نص هذه المادة أن أحكام التقنين المدنى القديم المتعلقة بإثبات عقود الإيجار هى الأحكام واجبة التطبيق على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ اكتوبر ١٤٤٩ . وبالتالى فإن دراسة هذه الأحكام لها أهميتها العملية . ونبين فى هذا المبحث طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى القديم ، وطرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى الجديد . وعليه تقسم هذا *المبحث إلى مطلبين:*

- المطلب الأول : طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى القديم .
- المطلب الثانى : طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى الجديد.

المطلب الأول

طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى القديم

٨٤- تمهيد وتقسيم

نصت المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين المدنى القديم على أن "عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته الا بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين ، إذا لم يبدأ فى تنفيذ العقد المذكور. وأما إذا ابتدىء فى التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة فتقدر الأجرة بمعرفة اهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد" .

يبين من نص هذه المادة أنها كانت تفرق بين حالتين ، الأولى حالة عدم بدء تنفيذ عقد الإيجار ، والحالة الثانية ، حالة بدء تنفيذ عقد الإيجار . ونبين فى هذا المطلب إثبات الإيجار فى كل من هاتين الحالتين . وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول : عقد الإيجار لم يبدا تنفيذه.
- الفرع الثانى : عقد الإيجار بدأ تنفيذه.

الفرع الأول

عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه

٨٥- إذا أبرم الإيجار ، ولم يبدأ تنفيذه من أى من الطرفين- وهذه حالة نادرة الحدوث الآن - وطالب أحد الطرفين الآخر بتنفيذ ما ترتب فى ذمته من التزامات بموجب هذا العقد ، ففى هذه الحالة يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة ٤٤٦/٣٦٣ فلا يجوز إثبات هذا العقد إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين ، ولا تقبل البينة ولا القرائن ولو كانت الأجرة عن مجموع مدة الإيجار تقل عن عشرة جنيهات .

وقد برر الفقه هذا التشدد برغبة المشرع فى نقص عدد المنازعات التى يمكن أن تقوم بشأن هذا العقد إلى الحد الأدنى ، وأجمعوا على أن حكمه لا يسرى فى المواد التجارية[1] .

الكتابة

٨٦- لم يشترط التقنين المدنى القديم شكل خاص فى الكتابة ، فيجوز أن يكون[2] العقد مطبوعا ، أو مكتوبا بيد أحد العاقدين ، أوبيد أجنبى على أن يكون موقعا من الطرفين ، ويمكن أن يكون بالمراسلات والبرقيات المتبادلة بين الطرفين.

وإذا ثبت عقد الإيجار بالكتابة ، فلا يجوز إثبات ما يخالفها أو يجاوزها بالبينة أو بالقرائن . ولكن إذا ضاع السند المكتوب والمثبت للعقد بقوة قاهرة وثبت ذلك بالبينة

---

(١) السنهورى - ص ٢٣١ - هامش(٢).

(٢) السنهورى - ص ٢٣١ - هامس(٢).

سليمان مرقس - ص٢٢٧.

أو القرائن ، جاز إثبات عقد الإيجار نفسة بالبينة ولو زادت الأجرة على عشرة جنيهات .

الإقرار

٨٧- إذا لم يوجد عقد مكتوب لإثبات الإيجار الذى لم يبدأ فى تنفيذه ، جاز إثبات الإيجار بالإقرار ، والإقرار نوعان ، قضائى وغير قضائى ، وفيما يتعلق بالإقرار القضائى يجوز لمدعى الإيجار أن يطلب استجواب المدعى عليه لكى ينتزع من بين أقواله إقرارا بالإيجار[١] . أما فيما يتعلق بالإقرار غير القضائى فعلى الرغم أن الأصل فيه أنه لا يعول عليه إلا إذا ثبت بالكتابة[٢] . إلا أن المحاكم اكتفت فى ذلك بمجرد خطاب مرسل من المستأجر الى المؤجر يستمهله فى دفع الأجرة أو يطالبه بإجراء الترميمات ، أو إيصال معطى من المالك للمستأجر باستلام مبلغ على سبيل الأجرة أومن حساب الأجرة المستحقة عن عين معينة ، أو شرط وارد فى عقد البيع يوجب على المشترى احترام الإجارة.

اليمين

٨٨- إذا لم يوجد عقد مكتوب ، ولا إقرار ، جاز إثبات الإيجار باليمين ، وهى توجه من المدعى إلى المدعى عليه ، فإما أن ينكل المدعى عليه عن حلف اليمين ، فيثبت الإيجار بنكول المدعى عليه ، وإما أن يردها على المدعى فيحلف فيثبت الإيجار باليمين ، وإما أن توجه اليمين من المدعى عليه الذى ينكر الإيجار إلى

---

[١] بودرى وفال - فقرة ٢١٤.
السنهورى - ص ٢٣٥.
سليمان مرقس - ص٢٣١.

[٢] بلانيول وريبير - فقرة ١٤٩٠.

المدعى ، فيحلف المدعى فيثبت الإيجار باليمين ، واليمين هنا هى اليمين الحاسمة وليست المتممة[1] .

---

(١) السنهورى - ص٢٣٦.

الفرع الثانى

عقد الإيجار بدأ تنفيذه

٨٩- تقسيم

قد يثور نزاع فى بدء تنفيذ عقد الإيجار ، وقد لا يكون هناك نزاع فى شأن ذلك، ونبين فى هذا الفرع كيفية إثبات الإيجار المتنازع فى بدء تنفيذه ، وإثبات الإيجار غير المتنازع فى تنفيذه وعليه نقسم هذا الفرع إلى غصنين:

- الغصن الأول: بدء التنفيذ متنازع فيه.
- الغصن الثانى: بدء التنفيذ غيرمتنازع فيه.

الغصن الأول

بدء التنفيذ متنازع فيه

٩٠- إذا ادعى أحد المتعاقدين أن الإيجار بدأ تنفيذه فعلا ، فنازعه المتعاقد الآخر فى ذلك ، فإن كانت الأعمال المكونة لبدء التنفيذ أعمالا قانونية ، وجب إثباتها بالكتابة ، فإذا لم توجد كتابة جاز إثباتها بالإقرار أو اليمين ، لأنه لو أجيز إثبات بدء التنفيذ بالقرائن والبينة ، لأمكن عن طريق ذلك إثبات الإجارة ذاتها بالبينة خلافا لقصد الشارع.

اما إذا كانت الأعمال المكونة للبدء فى التنفيذ أعمالا مادية ، فإنه يجوز إثباتها بالبينة . غير أن ثبوت هذه الأعمال فى ذاتها ليس دليلا على اتصالها بعقد الإيجار وتعتبر هى بدءا فى تنفيذه ، فيجب إقامة الدليل على أن هذه الأعمال تعتبر بدءا فى تنفيذ عقد الإيجار، ويكون إثبات ذلك بالكتابة أو الإقرار أو اليمين[١] . فيجوز أن يثبت بالبينة تسليم المالك مفاتيح منزله الذى كان معروضا للإيجار إلى شخص يدعى استئجاره ، ولكن ثبوت ذلك لا يعنى تنفيذ عقد الإيجار فحسب ، إذ يحتمل أن يكون تسليم المفتاح لذلك الشخص لتمكينه من معاينة المنزل ، أو لإجراء بعض إصلاحات فيه لحساب المالك ، فلا يكفى إذن تسليم المفتاح لاعتباره بدءا فى تنفيذ عقد الإيجار، ولكن يجب إقامة الدليل على أن حصوله كان يقصد به تنفيذ عقد الإيجار، ولا تقبل البينة أو القرائن فى ذلك ،لأن قبولها يؤدى إلى إمكان إثبات عقد الإيجار ذاته عن طريق البينة والقرائن وإلى الهروب من حكم النص الذى يوجب الإثبات بالكتابة.

---

[١] السنهورى - ص ٢٣٩.

سليمان مرقس - ص ٢٣٥.

أعمال البدء فى التنفيذ الواجب إثباتها

٩١- بدء التنفيذ يكون بكل عمل مادى أو قانونى يصدر من المؤجر أو المستأجر استعمالا لحقوقه أو تنفيذا لالتزاماته الناشئة عن العقد . ويعد من قبيل الأعمال المادية التى تعتبر بدءا فى تنفيذ الإيجار انتقال المستأجر إلى المنزل المؤجر وإقامته فيه، أو إرساله عمالا لتنظيف المسكن وتهيئته للسكن ، أو وضع لافتة على باب المنزل تحمل اسم المستأجر . ويعد من قبل الأعمال القانونية دفع المستأجر قسطاً معجلا من الأجرة ، أو تحويله الإيجار إلى آخر ، أو تأجيره العين من باطنه ، أو يتنازل عن الإيجار لغيره.

الغصن الثاني

بدء التنفيذ غير متنازع فيه

٩٢- إذا كان بدء تنفيذ الإيجار غير متنازع فيه ، فهذا يعنى أن عقد الإيجار ذاته ثابت ، أما المنازعة فقد تكون فى مقدار الأجرة التى تم الاتفاق عليها أو فى مدة الإيجار.

إثبات الأجرة

٩٣- إثبات الأجرة المتفق عليها يكون وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين المدنى القديم عن طريق المخالصة ، وهى دليل كتابى ، وتكون عادة فى يد المستأجر ، وهو الذى يثبت بها الأجرة قبل المؤجر.

ويقوم مقام المخالصة أى دليل كتابى آخر، وإذا فقد الدليل الكتابى بقوة قاهرة جاز الإثبات بالبينة أو بالقرائن .

وإذا لم توجد مخالصة أو أى دليل كتابى آخر ، فلا يجوز إثبات الأجرة بالبينة والقرائن وانما يكون وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين المدنى بمعرفة اهل الخبرة ، ويجوز قبل ذلك الإثبات ، بإقرار المدعى عليه أو باليمين[١].

---

[١] السنهورى –ص ٢٤١.

إثبات المدة

٩٤- إثبات المدة المتفق عليها للايجار يكون وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين المدنى حسب عرف البلد ، وإذا لم يكن العرف ثابتا جاز إثباته بجميع طرق الإثبات.

ويجوز إثبات المدة بدليل كتابى أو بمبدأ ثبوت بالكتابة معززا بالبينة أو بالقرائن، ويجوز كذلك إثباتها بالإقرار أو باليمين وذلك قبل الرجوع إلى العرف.

المطلب الثانى

طرق إثبات الإيجار فى التقنين المدنى الجديد

٩٥- لم يرد بالتقنين المدنى الجديد أى نص خاص بإثبات عقد الإيجار ، وبالتالى أصبح عقد الإيجار خاضعا فى إثباته للقواعد العامة ، شأنه فى ذلك شأن سائر العقود.

إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرائن

٩٦- تطبيقا للقواعد العامة فان عقود الإيجار المبرمة منذ ١٥ اكتوبر ١٩٤٩ حتى أول ديسمبر ١٩٦٨ يجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات بما فى ذلك البينة والقرائن ، سواء بدأ تنفيذ الإيجار أو لم يبدا ، وسواء كان البدء فى التنفيذ متنازعا فيه أو غير متنازع فيه ، إذا كانت قيمة العقد لا تزيد على عشرة جنيهات ، والعبرة فى تقدير قيمة عقد الإيجار بالتزام المستأجر بدفع الأجرة لا بقيمة العين المؤجرة ، كذلك يجوز إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرائن مهما كانت قيمته إذا كان عقد الإيجار تجاريا.

ويكون عقد الإيجار تجاريا إذا كان تابعا لعمل تجارى أو أبرمه تاجر لحاجات تجارية ، أو كان مسبوقا بشراء أو استئجار وكان الغرض من الشراء أو الإستئجار هو تأجير الشئ المشترى أو المستأجر[1] .

ويكون عقد الإيجار مختلطا إذا أبرم بين شخص غير تاجر وآخر تاجر من أجل ممارسة تجارته ، جاز لغير التاجر إثبات الإيجار بكافة طرق الإثبات ، أما التاجر

---

[1] لبيب شنب -ص ٢٠.

فيتقيد فى الإثبات بقواعد القانون المدنى[1] . أما عقود الإيجار المبرمة منذ أول ديسمبر ١٩٦٨ حتى ٣٠ سبتمبر ١٩٩٢ فتنطبق عليها القواعد السابقة بشرط ألا تزيد قيمة العقد على عشرين جنيها عملا بالمادة ٦٠/ ١ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ ، وكذلك عقود الإيجار المبرمة بعد ٣٠ سبتمبر ١٩٩٢ بشرط ألا تزيد قيمة العقد على مائة جنيه.

عدم جواز إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرائن فيما يجاوز نصاب البينة

٩٧- إذا كان مجموع الأجرة يزيد على عشرة جنيهات فى عقود الإيجار المبرمة منذ ١٥ اكتوبر ١٩٤٩ حتى أول ديسمبر ١٩٦٨ ، ويجاوز عشرين جنيها فى عقود الإيجار المبرمة منذ أول ديسمبر ١٩٦٨ حتى ٣٠ سبتمبر ١٩٩٢ ، ويجاوز مائة جنيها فى العقود المبرمة منذ اول اكتوبر ١٩٩٢ ، فإنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار الا بالكتابة أو ما يقوم مقامها أو بالإقرار أو اليمين ، ولا يجوز الإثبات بالبينة أو بالقرائن .

الكتابة فى إيجار الأراضى الزراعية وإيجار الأماكن

٩٨- تنص الفقرة الأولى من المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى على أنه " يجب أن يكون عقد الإيجار، نقدا أو مزارعة ، ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزرعة واحدة" .

---

[1] السنهورى - ص ٢٤٥ - هامش (٢).
سليمان مرقس - ص٢٣٦ - هامش(٣٢).

يبين من هـذا النص أن المشـرع تشـدد كثـيرا فـى إثبـات عقـد إيجـار الأراضـى الزراعية حماية للمستأجرين من تعسف المؤجرين فاشترط إثبات هذا العقد بالكتابة ، وكان يضع جزاء على مخالفة ذلك هو عدم سماع الدعوى الناشـئة عنـه سـواء كـان عقد إيجار مزراعة أو نقدا ، ولكن هذا الجزاء ألغى بموجب القـانون رقـم ٩٦ لسـنة ١٩٩٢ .

وتنص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ فى فقرتيها الأولى والثالثة علـى أنـه "اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابـة ويجـب إثبـات تاريخهـا بمأموريـة الشـهر العقـارى الكـائن بدائرتهـا العيـن المؤجـره.... ويجـوز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات" .

يبين من هذا النص أن المشرع حماية منه للمستأجر، أوجب على المؤجر افـراغ التعاقد على عقد الإيجار فى عقد مكتوب ، وجعل ذلك مسألة تتعلـق بالنظـام العـام ، وأجاز للمستأجر فى حالة مخالفـة المؤجـر لهـذا الالـتزام إثبـات حقيقـة التعـاقد بكافـة طرق الإثبات القانونية.

المبحث الثاني

نفاذ الإيجار فى حق الغير

٩٩- تقسيم

عقد الإيجار شأنه شأن سائر العقود لا ينفذ فى حق الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ ، وإذا وقع الإيجار على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه لا ينفذ فى حق الغير الا إذا سجل ، ونبين فى هذا المبحث كيفية نفاذ الإيجار فى حق الغير إذا كان ثابت التاريخ ، وكيفية نفاذ إيجار العقار الذى تزيد مدته على تسع سنوات فى حق الغير ، وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول : نفاذ الإيجار ثابت التاريخ فى حق الغير.
- المطلب الثانى : نفاذ إيجار العقار المسجل فى حق الغير.

المطلب الأول

نفاذ الإيجار ثابت التاريخ فى حق الغير

١٠٠- عقد الإيجار إذا انعقد صحيحا ، ترتب عليه أثره فيما بين المتعاقدين ، ويغلب عملا أن يدون الإيجار فى ورقة عرفية ، والورقة العرفية تكون حجة على من وقعها (المادة ١٤ من قانون الإثبات) ، فالإيجار يكون حجة بتاريخه العرفى على طرفى العقد ولو لم يكن ثابت تاريخ ، فيحتج بالتاريخ العرفى للإيجار على المؤجر والمستأجر على السواء ، فإذا أخر الطرفان التاريخ أو قدماه ، كان التاريخ المؤخر أو المقدم حجة عليهما ، حتى يثبت صاحب المصلحة منهما أن التاريخ غير صحيح.

والتاريخ العرفى للإيجار حجة على الخلف العام أيضا ، سواء كان وارثا أو موصيا له بحصة فى التركة ، ويحتج بالتاريخ العرفى للإيجار على الدائن العادى قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية ، وأيضا يحتج به على الدائن المرتهن رهنا رسميا أو من له حق اختصاص أو حق امتياز ، فيكون التاريخ العرفى للإيجار حجة عليه ، إلا إذا قام بإجراءات نزع الملكية وسجل التنبيه ، فمن وقت تسجيل التنبيه تلحق الثمار بالعقار ، فيتعلق حق الدائن بمنفعة العين ويصبح من الغير ، ولا يكون الإيجار نافذا فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ[1] .

---

[1] السنهورى -ص٢٥٢.

الغير الذى يشترط لنفاذ الإيجار فى حقه ثبوت التاريخ

١٠١- كل من تعلق لـه حق خاص بمنفعة العين محل الإيجار ، يعد من الغير بالنسبة لعقد الإيجار[١] ولا يعتد بالتاريخ العرفى للإيجار لنفاذ الإيجار فى حقه ، بل يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على ثبوت حق الغير على العين المؤجرة . ويدخل فى ذلك الخلف الخاص الذى انتقل إليه حق عينى أصلى فى العين المؤجرة ، والدائن المرتهن رهن حيازة فهو خلف خاص انتقل إليه حق عينى تبعى، والدائن العادى أو الدائن المرتهن رهنا رسميا أومن له حق اختصاص أو حق امتياز، إذا كان أى منهم قد سجل تنبيه نزع الملكية.

يشترط حسن النية فى الغير

١٠٢- يشترط فى عدم نفاذ الإيجار قبل ثبوت تاريخه فى حق الغير أن يكون هذا الغير حسن النية ، فإن كان سىء النية لم يكن له أن يتمسك بوجوب ثبوت التاريخ ، وينفذ الإيجار فى حقه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ومعنى سوء النية أن يكون الغير عالما بوجود عقد الإيجار وقت تلقيه الحق ، فإذا كان من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة عالما بالإيجار وقت انتقال الملكية إليه ، كان ذلك كافياً ليمتنع عليه التمسك بعدم ثبوت تاريخ الإيجار ، وينفذ الإيجار فى حقه بالرغم من عدم ثبوت تاريخه. أما لو علم بعقد الإيجار بعد الشراء فان هذا العلم لاينفى حسن نيته ، ولا ينفذ الإيجار فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الشراء.

ويشترط فى العلم الذى يمنع من التمسك بوجوب ثبوت التاريخ أن يكون علما يقينيا كافيا ، أى علما بجميع أركان الإيجار ، وخاصة الأجرة والمدة ، وإذا لم يبلغ

---

[١] السنهورى - ص ٢٥٣.
سليمان مرقس - ص٢٤٣.

العلم هذا الحد فإنه لا يمنع الغير من التمسك بعدم ثبوت تاريخ الإيجار وعدم نفاذه في حقه[١] .

ويفترض في الغير حسن النيه ، أي عدم علمه بوجود الإيجار وقت تلقيه الحق إلى أن يثبت عكس ذلك .

---

(١) السنهوري – ص ٢٥٧ –هامش (٢).

سليمان مرقس – ص ٢٥١.

عبد الفتاح عبد الباقي – فقرة ٧٩.

عبد المنعم الصدة – ص ١٠٧.

منصور مصطفى منصور – ص٣٩٢.

المطلب الثانى

نفاذ إيجار العقار المسجل فى حق الغير

١٠٣- تنص المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقارى على أنه "يجب تسجيل الإيجارات والسندات التى ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشئ من ذاك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة فى حق الغير فيما زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة.

يبين من هذا النص أن المشرع رأى أن إيجار العقار يعتبر إذا جاوزت مدته تسع سنوات فى حكم التصرفات التى تحد من منفعة العقار أو تنشئ تكاليف عينية عليه ، فأوجب تسجيله حتى يكون نافذا فى حق الغير، ولم يكتف بأن يكون ثابت التاريخ.

والمقصود بالغير هنا هو الغير بمعناه فى قانون الشهر العقارى . فالغير الذى يجوز له الاحتجاج بعدم تسجيل الإيجار الذى تجاوز مدته تسع سنوات هو كل شخص كسب حقا على العقار المؤجر من الحقوق واجبة الشهر ، وقام بشهره قبل تسجيل عقد الإيجار ، سواء كان حقا عينيا أصليا كالمشترى ومتلقى حق الانتفاع ، أم كان حقا عينيا تبعيا كالدائن المرتهن رهنا رسميا أو رهنا حيازيا وصاحب حق الامتياز أو حق الاختصاص ، أم كان حقا شخصيا أوجب القانون شهره كالمستأجر الذى تجاوز مدة إجارته تسع سنوات وقت تسجيل الإيجار الجديد[1] .

---

[1] السنهورى – ص ٢٦٠.   سليمان مرقس –ص ٢٥٣.

فاذا سجل المستأجر عقد الإيجار الذى تزيد مدته على تسع سنوات ، أصبح هذا الإيجار نافذا فى حق الغير ، بشرط أن يكون تسجيل الإيجار سابقا على شهر حق الغير ، وإلا فلا ينفذ الإيجار فى حق الغير إلا لمدة تسع سنوات ولو كان تاريخ الإيجار غير ثابت ، وذلك على عكس الغير فى معنى ثبوت التاريخ ، فإن الإيجار لا ينفذ فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ . فلو أن دائنا مرتهنا قيد رهنه قبل تسجيل المستأجر لعقد الإيجار ، فإن الإيجار لا ينفذ فى حقه إلا لمدة تسع سنوات ، كذلك لو أن المستأجر لم يسجل عقد الإيجار فانه لا ينفذ فى حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ولو كان تاريخ الإيجار غير ثابت ، أما إذا كان الدائن المرتهن قد سجل تنبيه نزع الملكية فان الإيجار لا ينفذ فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه.

ولا يشترط فى الغير هنا أن يكون حسن النية ، أى عدم علمه بوجود عقد الإيجار وقت تسجيل حقه[١] .

أما إذا كان الغير عالما بعقد الإيجار ومتواطئا مع المؤجر ، فالمسالة محل خلاف ، فذهب رأى إلى ان التواطؤ وحده هو الذى يفسد تسجيل سند الغير ، وبالتالى يحول دون احتجاجه على المستأجر بعدم تسجيل عقد الإيجار[٢] .

أما الرأى الراجح فيذهب إلى أن التواطؤ لا يفسد تسجيل سند الغير ، فقانون الشهر العقارى كما أنه لم يعول على مجرد علم الغير بسبق صدور التصرف غير

---

(١) السنهورى – ص ٢٦١.

سليمان مرقس – ص ٢٥٤.

منصور مصطفى منصور – ص ١٢٥.

عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقى – فقرة ٨٥ إذ يرى انه يشترط حسن نية الغير حتى لا يفسد تسجيله.

(٢) السنهورى – ص٢٦٢ – هامش (١).

لبيب شنب –ص ١٧٦.

المسجل ، لم يعول كذلك على تدليس الغير الذى سجل عقده أو عدم تدليسه ، لأنه أراد أن يكون لشهر التصرفات حرمة وقوة حتى يمكن فى وقت قريب إدخال نظام السجل العقارى[١] .

جزاء عدم تسجيل الإيجار

١٠٤- إذا لم يسجل عقد الإيجار الذى تزيد مدته على تسع سنوات ، أو سجل بعد تسجيل سند الغير ، فإنه لا ينفذ فى حق الغير إلا لمدة تسع سنوات فقط.

لكن من أى وقت تبدأ مدة التسع سنوات ، هل تبدأ من وقت ابرام عقد الإيجار؟ أم من وقت بدء مدة الإيجار؟ أم من وقت ثبوت التاريخ؟ أم من وقت كسب الغير لحقه؟

اختلفت ا راء فى هذا الشأن كثيرا ، ونكتفى بعرض أهم رأيين فى هذه المسألة.

والرأى الأول يرى أن مدة التسع سنوات التى يكون الإيجار نافذا فيها تبدأ من وقت بدء المدة ، فإذا عقد الإيجار لمدة تزيد على تسع سنوات ثم بيعت العين المؤجرة بعد تسع سنوات من بدء انتفاع المستأجر بها ، فإن الإيجار فى مدته الباقية لا ينفذ فى حق المستأجر لأنه بسبب عدم تسجيل الإيجار قد استنفد صلاحيته للاحتجاج به على الغير . أما لو بيعت العين بعد خمس سنوات فقط من بدء انتفاع

---

[١] سليمان مرقس – ص ٢٥٦.
عبد المنعم الصده – ص ١١٢.
منصور مصطفى منصور – ص ١٢٥، ص ٣٩٣.
نقض ١٩٦٦/٢/١٥ – مجموعة احكام النقض – السنه ١٧ رقم ٣٩ ص ٢٩٥.

المستأجر استمر الإيجار - رغم عدم تسجيله - نافذا قبل المشترى لمدة أربع سنوات أخرى من وقت تسجيل البيع[١] .

أما الرأى الثانى فيرى أن مدة التسع سنوات تحسب ابتداء من تاريخ كسب الغير حقه ، لأنه لا يعتبر غيرا يجوز له التمسك بعدم تسجيل الإيجار الا من ذلك التاريخ، ولأن حساب مدة التسع سنوات من وقت تلقيه حقه يضمن له عدم التقيد بإجارات اكثر من تسع سنوات ، فى حين ان الرأى الأول يسمح بتقييد ذلك الغير بإجارات متلاحقة يبلغ مجموعها مددا طويلة لا تسرى كل منها أكثر من تسع سنوات[٢] .

ومن جانبنا نرى أن مدة التسع سنوات التى ينفذ فيها الإيجار غير المسجل فى حق الغير تبدأ من تاريخ عقد الإيجار ، ولا يجوز تأخير بداية هذه المدة الى وقت بدء الإيجار أو وقت تلقى الغير حقه على العين المؤجرة ، ذلك أن المشرع أوجب تسجيل الإيجار الذى تجاوز مدتة تسع سنوات من وقت صدور الإيجار لا من وقت بدء الانتفاع.

---

[١] من أنصار هذا الرأى فى فرنسا بلانيول وريبير - الموجز - جـ٢ فقرة ٣٣٠١.
وفى مصر السنهورى - ص ٢٦٣.
عبد المنعم الصده - ص ١١٦.
محمد على أمام - ص ١٢٤.

[٢] عبد الفتاح عبد الباقى - ص٣٢ ١
لبيب شنب - ص ١٧٨
محمد كامل مرسى - فقرة ٧٨ .
منصور مصطفى منصور - ص ٣٩٧ .

المبحث الثالث

تفسير الإيجار

تطبيق القواعد العامة

١٠٥- التفسير هو استخلاص المعنى المقصود من عبارة العقد ، وعقد الإيجار كغيره من العقود تسرى عليه القواعد العامة فى التفسير ، وقد وضع التقنين المدنى ثلاث قواعد فى تفسير العقد ، فإذا كانت عبارة العقد واضحة كان من غير الجائز الانحراف عن المعنى الظاهر ، أما إذا كانت عبارة العقد غير واضحة ، فيجب تبين الارادة المشتركة للمتعاقدين ، فإذا قام شك يحوط هذه الارادة ، فسر الشك لمصلحة المدين.

عبارة العقد واضحة

١٠٦ - تنص الفقرة الاولى من المادة ١٥٠ من القانون المدنى على انه "إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين".

يتقيد القاضى بعبارة عقد الإيجار الواضحة ، ولا يجوز له الانحراف عنها بدعوى تفسيرها ، فدور القاضى يقتصر فى هذه الحالة على الأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة ، ولا يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض .

وقد قضت محكمة النقض بأن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة فى تفسير نصوص عقد الإيجار بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين ولا سلطان لمحكمة النقض عليها متى كانت عبارة العقد تحتمل المعنى الذى حصلته[١] .

والمقصود بالوضوح هنا هو وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ ، فقد تكون العبارة فى ذاتها واضحة ولكن الظروف تدل على أن المتعاقدين اساءا استعمال هذا التعبير الواضح فقصدا معنى وعبرا عنه بلفظ لا يستقيم له هذا المعنى بل هو واضح فى معنى آخر ، ففى هذه الحالة لا يأخذ القاضى المعنى الواضح للفظ ، ويعدل عنه إلى المعنى الذى قصد إليه المتعاقدان.

وقد قضت محكمة النقض بأن قواعد التفسير وفق المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى تقضى بعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة للتعرف على إرادة العاقدين إلا أن المقصود بالوضوح - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ ، فقد تتسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح فى ذاتها ولكنها تتعارض فيما بينها بحيث تعم المعنى المستخلص منها ، فلا يجوز للمحكمة وهى تعالج تفسير المحررات أن تعتمد بما تعنيه عبارة معينة دون غيرها ، بل يجب عليها أن تأخذ بما تفيده العبارات بأكملها وفى مجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة . ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه وقف فى تفسيره لعقد الإيجار موضوع النزاع عند البند الحادى والعشرين الذى حظر التأجير من الباطن ولم يأخذ فى الاعتبار بما ورد فى البندين الأول والثانى من أن المستاجر الاصلى ضابط عامل بالجيش المصرى حددت رقم كتيبته ومكان ثكنته وأن الغرض من التأجير هو استعمال مكتب محام بغير تحديد ودون أن يسترشد بالمعايير التى حددها القانون او يستهدى بالطريقة التى اتبعها الطرفان فى تنفيذ

---

[١] نقض ١٩٦٧/١١/١٤ -مجموعة لحكاعم النقض - السنه ١٨ رقم ٢٥١ - ص ١٦٥٩.

العقد، فإنه يكون قد مسخ نصوص العقد وخالف قواعد التفسير بما يتعين معه نقضه للخطأ فى تطبيق القانون[١] .

وقضت أيضا بان النص فى المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى على أنه "إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين ... يدل على أن القاضى ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هى ، فلا يجوز له تحت ستار التفسير الإنحراف عن مؤداها الواضح إلى معنى آخر ، ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة وعلى القاضى إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين فى حكمه الأسباب المقبولة التى تبرر هذا المسلك . ولما كان ما تقضى به المادة المشار إليها يعد من القواعد التى وضعها المشرع على سبيل الإلزام وينطوى الخروج عنها على مخالفة القانون لما فيه من تحريف ومسخ وتشويه لعبارة العقد الواضحة ويخضع بهذه المثابة لرقابة محكمة النقض. لما كان ذلك وكان البين من البند الثانى من عقد الإيجار أن مدته ثلاثة اشهر قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يُبد المستأجر من الباطن فقط رغبته فى فسخ العقد ، ونص فى البند الثامن منه على أن يقر المؤجر بأن يتعهد بعدم بيع المحل للغير إلا بعد مرور خمس سنوات على تاريخ العقد وذلك فى حالة عدم إخلال المستأجر بأى شرط من شروط العقد ، ففى هذه الحالة - وهى الإخلال بشروط العقد من المستأجر - يحق للمؤجر فسخ العقد ، وكان ظاهر هذين البندين يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت إلى قصر حق المؤجر فى فسخ عقد الإيجار على حالة اخلال المستأجر بشرط من شروط العقد وأن مدةالعقد ثلاثة أشهر قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يُبدِ المستأجر وحده رغبته فى إنهاء العقد ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتحديد مدة عقد الإيجار على تفسيره للبندين المشار

---

(١) نقض ١٩٧٨/١٢/٢٧ - مجموعة احكام النقض - السنه ٢٩ - رقم ٤٠٠ ص ٢٠٥٣.

إليهما بأن طلب الفسخ فى حالة الإخلال خلال الخمس سنوات الأولى قاصرا على المستأجر فقط دون المؤجر ، وأما فيما بعد هذه الخمس سنوات الأولى فإن حق الفسخ يكون للطرفين لأن القول بغير هذا ينطوى على تأبيد علاقة الإيجار وهو غير جائز قانونا ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فى تفسير العقد وانحرف بعبارته الواضحة من أن العقد يتجدد لمدد غير محدده ما لم يطلب المستأجر وحده إنهاءه فجعل مدته قاصرة على خمس سنوات وهو ما يعيبه بمخالفة القانون وقد حجبه هذا الخطأ من أعمال سلطته التقديرية فى تحديد مدة العقد ، ذلك أنه يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه فى الفسخ مما مؤداه أن يظل العقد مستمر مادام المستأجر قائما بالتزاماته ومنفذا لشروط العقد وتكون مدة العقد حينئذ - حسب اتفاق العاقدين - متعذرا تحديدها فينعقد الإيجار لمدة يحددها القاضى وفقا لظروف وملابسات التعاقد، وإذ لم يبين الحكم المطعون فيه هذه المدة ، فإنه يكون معيبا فضلا عن مخالفة القانون بالقصور فى التسبيب بما يستوجب نقضه(١) .

عبارة العقد غير واضحة

١٠٧- تنص الفقرة الثانية من المادة ١٥٠ من القانون المدنى على أن "أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد ، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفى للألفاظ ، مع الاستهداء فى ذلك بطبيعة التعامل ، وبما ينبغى أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعاقدين ، وفقا للعرف الجارى فى المعاملات" .

إذا كانت عبارة العقد غير واضحة بحيث تحتمل اكثر من معنى ، تعين الالتجاء للتفسير ، ويجب البحث عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين ، لا الإرادة المنفردة لكل منهما ، ويستهدى القاضى فى الكشف عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين بطبيعة

---

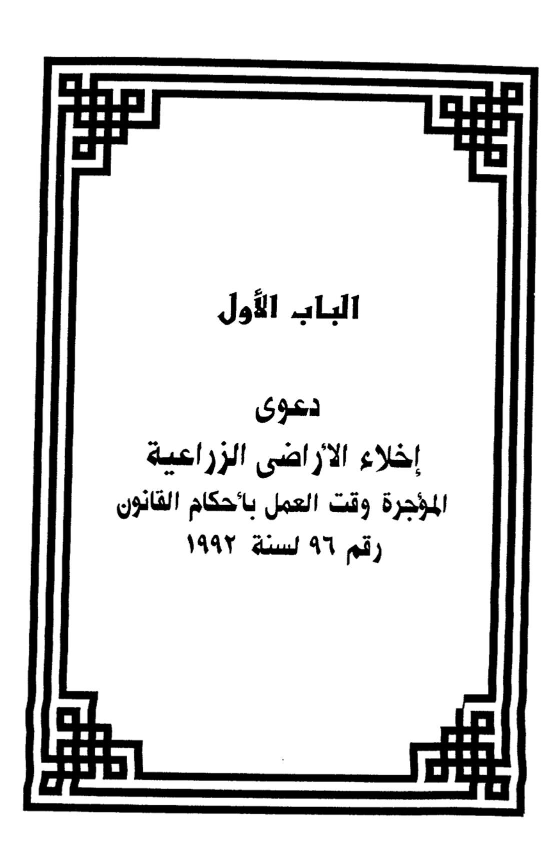
(١) نقض ١٩٨٢/٢/٤٢ - الطعن رقم ٧١٣ لسنه ٥١ ق .

التعامل ، وبما ينبغى أن يتوافر من أمانة وثقة بين المتعـاقدين وفقا للعرف الجارى فى المعاملات.

الشك فى التعرف على إرادة المتعاقدين

١٠٨- إذا لم يستطع القاضى التعرف على الإرادة المشتركة للمتعاقدين ، وبقى الشك يحوط هذه الإرادة ، فسر الشك لمصلحة المدين ، وفى ذلك تنص الفقرة الأولى من المادة ١٥١ من القانون المدنى على أن "يفسر الشك فى مصلحة المدين".

فإذا كان العقد ملزما لجانب واحد ، فإنه يجب تفسير جميع عباراته الغامضة فى مصلحة المدين وضد الدائن . أما إذا كان العقد ملزما للجانبين ، فإن كل من طرفيه يكون دائنا ومدينا. فلابد فى تفسير كل عبارة غامضة من تعيين المتعاقد الذى يقع عليه العبء الذى تفرضه هذه العبارة ، ثم تفسير ما بهذه العبارة من غموض فى مصلحته لا فى مصلحة المتعاقد الذى تقرر له هذه العبارة مزية أو حق .



الباب الأول

دعوى
إخلاء الأراضى الزراعية
المؤجرة وقت العمل بأحكام القانون
رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

١١٠- تمهيد وتقسيم

المقصود بعقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ هى عقود الإيجار المبرمة بين المؤجر والمستأجر سواء بالنقد أو المزارعة قبل يوم ١٩٩٢/٦/٢٩ ، وهو اليوم التالى لنشر القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى الجريدة الرسمية ، أى اليوم الذى بدأ منه العمل بأحكام هذا القانون .

وعقود الإيجار بالنقد هى العقود التى تكون الأجرة فيها نقدا ، أما عقود الإيجار بالمزارعة فهى العقود التى تكون الأجرة فيها نسبة معينة من المحصول .

وقد كانت هذه العقود ممتدة بقوة القانون إعمالا لأحكام المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، أى أنها كانت عقود أبدية . وقد جاء القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بحكم جديد مؤداه إنتهاء عقود إيجار الأراضى الزراعية سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، أى أنه قد قضى على مسألة تأبيد عقود إيجار الأراضى الزراعية . لكن هل تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ مباشرة وبدون إتخاذ أى إجراء ، أم أنه يتعين على المؤجر اتخاذ بعض الاجراءات القانونية لإنهاء هذا العقد ؟ وهل هذا العقد يتجدد ؟ وما الحكم إذا ما أراد المؤجر ان يبيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦؟ وما حكم إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية المؤجرة ؟

هذه أمور أربعة نبحثها فيما يلى .

وعليه نقسم هذا الباب الى فصول أربعة:

- الفصل الاول : كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكـام القـانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢.
- الفصل الثانى : تجديد الإيجار.
- الفصل الثالث : حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .
- الفصل الرابع : إخلاء المسكن الملحق بالأراضى الزراعية .

الفصل الاول

كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

١١١- تمهيد وتقسيم

هل يتعين على المؤجر ان يقوم بالتنبيه على المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية المؤجرة بموجب عقد إيجار سارى وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قبل انتهاء السنة الزراعية ٩٦/ ١٩٩٧؟ وإذا كان يتعين ذلك فكيف يكون التنبيه بالإخلاء ؟ وإذا رفض المستأجر إخلاء الارض ، فهل يتعين رفع دعوى الإخلاء ؟ نبين فى هذا الفصل الاجابة على كل هذه الاسئلة . وعليه نقسم هذا الفصل الى مباحث ثلاثة:

- المبحث الاول : وجوب التنبيه بالإخلاء .
- المبحث الثانى : أحكام التنبيه بالإخلاء .
- المبحث الثالث : رفع دعوى الإخلاء .

المبحث الاول

وجوب التنبيه بالإخلاء

١١٢- تنص الماده ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى فقرتها الأولى على أن "تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً او مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ٩٦ /١٩٩٧ ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك" .

هذه المادة هى أهم ما تضمنه التعديل التشريعى لقانون الاصلاح الزراعى ، بل هى تمثل ثورة تشريعية فى مجال العودة الى الطبيعة المؤقته لعقد الإيجار وانهاء مسأله تأبيد عقود إيجار الأراضى الزراعية .

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٧ بخصوص هذه المادة "أما المادة الثانية من الاقتراح بقانون المقدم فهى تعالج مسألة تأبيد عقود الإيجار النقدى كنتيجه لامتدادها فترة طويلة مما يجعل المالك محروما من الانتفاع مما يملك ، وجوهر عقد الإيجار هو التأقيت وليس التأبيد ، لهذا فان هذه المادة قد وضعت قاعدة عامة طبقا لمبدأ تأقيت عقود الإيجار وهى مدة تحديد العقود بثلاث سنوات وذلك سواء بالنسبه لعقود الإيجار التى أبرمت قبل ذلك والعقود المستقبلية(١) .

ويستخلص من نص المادة ٣٣ مكرر (ز) أن المشرع استحدث حكماً جديد مؤداه انتهاء عقود إيجار الأراضى الزراعية سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، والمعروف أن السنة الزراعية تنتهى فى نهاية شهر

---

(١) المذكره الإيضاحية للقانون رقم ٩٦ لسنه ١٩٩٢.

اكتوبر ، أى أن عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنتهى فى نهاية شهر أكتوبر ١٩٩٧[١] .

وإذا كان المشرع قد نص على انتهاء عقود إيجار الأراضى الزراعية بنهاية شهر اكتوبر ١٩٩٧ ، إلا أنه أجاز لطرفى عقد الإيجار الاتفاق على مخالفه ذلك ، فقد جاء فى نهاية الفقرة الأولى من المادة ٣٣ مكرر (ز) بعبارة "ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك"[٢] .

وهذه العبارة تجيز لطرفى عقد الايجار أن يتفقا على أن يظل المستأجر منتفعا بالأرض الزراعية محل العقد ، وأن تستمر العلاقة الايجارية بينهما . وهذا الاتفاق قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا.

فهل فى ظل وجود هذه العبارة - ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك - تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية بحلول نهاية شهر أكتوبر سنة ١٩٩٧ دون حاجة إلى تنبيه ؟ أم أنه يتعين على المؤجر التنبيه على المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية؟

المقرر أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة فى العقد ينتهى الإيجار بانقضائها، فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهى بمجرد انقضاء المدة المحددة دون أى اجراء آخر، فلا حاجه للتنبيه بالإخلاء.

أما إذا حدد المتعاقدان مدة للإيجار واشترطا أن العقد لا ينتهى بانقضاء هذه المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين ، فإن الإيجار لا ينتهى بمجرد انقضاء المدة ، بل لابد من التنبيه من أحد الطرفين على

---

(١) مدحت الحسينى - منازعات إيجار الأراضى الزراعية - دار المطبوعات الجامعية - الأسكندرية ١٩٩٥ - ص ١٥٤.

(٢) معوض عبد التواب - الاصلاح الزراعى - دار الفكر العربى ١٩٩٤ - ص ١٦٦.

الآخر بالإخلاء فى الأجل المحدد ، فإذا حصل التنبيه انتهى الإيجار بانقضاء المدة[١].

وعقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ هى عقود غير محدده المدة وممتده بحكم القانون ، وقد أصبحت هذه العقود محددة المدة بعد صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ والنص فيه على انتهاء هذه العقود بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

ونصوص القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصوص آمرة تتعلق بالنظام العام ، وبالتالى فإن إرادة المشرع قد حلت محل إرادة المتعاقدين .

ولما كان المشرع قد أورد فى عجز الفقرة الأولى من المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون سالف البيان عبارة "ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك " فقد أوجب بتلك العبارة على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المقرره.

وبذلك يتعين على المؤجر أن ينبه على المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية وعدم رغبته فى استمرار العلاقة الإيجارية بينهما وذلك فى المواعيد المقررة ، ولكن ما هى الكيفية التى يتم بها التنبيه على المستأجر بالإخلاء ، هذا ما نبينه فى المبحث التالى .

---

(١) السنهورى - *الوسيط فى شرح القانون المدنى - الجزء السادس - الايجار والعارية* - نادى القضاة ١٩٨٨ - ص ١٠٢٤ .

المبحث الثانى

أحكام التنبيه بإخلاء

ماهية التنبيه وتكييفه

١١٣- التنبيه بالإخلاء هو ابداء احد طرفى عقد الإيجار رغبته فى انهاء الإيجار[١].

وهو تصرف قانونى يصدر مـن جـانب واحـد *acte juridique unilateral* فتكفى فيه إرادة واحدة ، أى لا يشترط أن يقبله الطرف الآخر ، فهو يتم وينتج أثره بمجرد اعلان احد الطرفين رغبته فى إنهـاء الإيجـار وبلـوغ هـذه الرغبـة إلـى علـم الطرف الآخر ، سواء قبل ذلـك الطـرف انهـاء العقد أو لـم يقبلـه [٢] ويـترتب علـى وصول التنبيه إلى الطرف الآخر انهاء العقد دون توقف على ارادة من وجه إليه .

ممن يصدر التنبيه بالإخلاء

١١٤- التنبيه بالإخلاء يصدر من أحد طرفى عقد الإيجار ، سـواء كـان المؤجـر أو المستأجر أو من ورثتهما .

كذلك يصدر التنبيه ممن ينـوب عـن المؤجـر أو المسـتأجر ، كوكيـل أو ولـى أو وصى أو قيم ، أو خلف خاص كمشترى العين المؤجرة وكالمتنازل له عن الإيجـار بالنسبة للمستأجر[٣] .

---

[١] سليمان مرقس – العقود المسماه – عقد الأيجار – الطبعة الرابعة ١٩٨٥ – ص ٦٨٤.

[٢] لبيب شنب – شرح احكام الإيجار ١٩٦٤ – ص٤٤٢.

[٣] السنهورى – ص ١٠٣٣ .

ويعد حق توجيه التنبيه حقا شخصيا ، فلا يجوز لدائنى المؤجر أو المستأجر استعماله باسم مدينهم[١] .

وإذا تعدد أشخاص أحد طرفى العقد – سواء كانوا متضامنين أو غير متضامنين – أو تعدد ورثة أحد الطرفين ، فيجب أن يصدر التنبيه منهم جميعا ، إلا إذا كان أحدهم موكلا عنهم فى التعامل مع الطرف الآخر بشأن الإجارة المشتركة فيجوز له أن يوجه التنبيه.

وإذا كانت العين المؤجرة مملوكة على الشيوع لعده اشخاص ، فإنه يجوز لأغلبية الشركاء على الشيوع توجية التنبيه ، فإذا أجر الملاك على الشيوع العين المملوكة لهم جاز أن يعقد الإيجار بأغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة ، وكذلك يجوز لأغلبية الشركاء توجية التنبيه بالإخلاء للمستأجر.

ولا يشترط أن تكون الأغلبية التى عقدت الإيجار هى الأغلبية التى توجه التنبيه بالإخلاء ، بل يصبح صدوره من الشركاء الذين كانون معارضين فى الإيجار إذا انضم إليهم ممن وقعوا الإيجار من يكمل اغلبية جديدة .

وإذا تعدد المستأجرون للعين الواحده ، فيجب أن يصدر التنبيه بالإخلاء منهم جميعا[٢] .

ويلاحظ أنه إذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ، وصدر التنبيه من أحدهم ، فإن التنبيه يصح وينتج أثره إذا أجازه باقى المؤجرين أو المستأجرين .

---

(١) سليمان مرقس – ص ٦٩٠.

(٢) عكس ذلك سليمان مرقس – ص ٦٩٢ – إذ يرى أن التنبيه بالإخلاء يجوز أن يصدر من أغلبية المستأجرين إذ يعتبرون مالكين الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة شيوعا – وهذا الرأى محل نظر إذ أن حق المستأجر حق شخصى والشيوع لا يكون إلا فى حق عينى .

وقد قضت محكمة النقض أنه إذا كان الثابت فى الأوراق أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس ، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها ، فالتنبيه بالإخلاء يصح أن يصدر من المؤجر أو المستأجر أو ممن ينوب عن أى منهما ، وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفى أن يصدر التنبيه من أحدهم طالما أنهم أجازوه إذ يعد فى هذه الحالة وكيلا عنهم[١] .

الى من يوجه التنبيه بالإخلاء

١١٥- يوجه التنبيه الى الطرف الاخر فى عقد الإيجار ، أو لمن يمثله كوكيل أو ولى أو وصى أو قيم ، ويحل محل المؤجر أو المستأجر الذى يوجه اليه التنبيه الخلف العام كالورثه ، والخلف الخاص كمشترى العين المؤجرة والمتنازل له عن الإيجار .

ولا يجوز توجيه التنبيه الى أجنبى ، كما إذا وجه من احد المتعاقدين الى شخص يعتقد خطأ انه وارث المتعاقد الآخر[٢] .

ويجب ان يوجه التنبيه الى جميع المستأجرين ، فكما يجب ان يصدر التنبيه منهم جميعاً يجب ان يوجه اليهم جميعاً .

شكل التنبيه ومشتملاته واثباته

---

[١] نقض – الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٤/٥ – مج احكام النقض – السنه ٤١ – رقم ١٥٢ – ص ٩٢٦.

[٢] عبد الفتاح عبد الباقى – فقرة ٢٩٤ .

عبد المنعم فرج الصده – محاضرات فى عقد الإيجار ١٩٥٦ – ص ٣٠١ .

شكل التنبيه

١١٦- لم يتطلب المشرع شكلا خاصا فى التنبيه ، وانما اكتفى باشتراط حصول التنبيه .

وما دام لم يشترط المشرع شكلا خاصا فى التنبيه ، فانه يتم فى اى شكل ، فيجوز ان يكون بإعلان على يد محضر ، او بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، او كتاب مسجل ، او بكتاب عادى ، بل يجوز ان يكون التنبيه شفويا ، ولكن من صدر نه يحمل عبء إثباته .

واذا كان التنبيه يتم فى أى شكل طالما ان المشرع لم يشترط شكلا خاصا فيه ، فان هذا لا يمنع اتفاق المتعاقدين على اشتراط شكلا خاصا للتنبيه ، كأن يتفقا على أن يكون التنبيه بإعلان على يد محضر او بكتاب موصى عليه بعلم الوصول(١) ، ففى هذه الحاله لا يكون التنبيه صحيحا إلا إذا استوفى التنبيه الشكل المتفق عليه . إلا انه يجب ان تكون ارادة العاقدين واضحه فى اعتبار الشكل ركنا فى التنبيه ، لا يكون للتنبيه وجود قانونى بدونه .

أما اذا كانت ارادة الطرفين انصرفت الى اعتبار الشكل مجرد وسيله لاثبات التنبيه ، فان عدم توافر الشكل لا يمنع من وجود التنبيه قانونا ، الا أن إثبات التنبيه فى هذه الحاله لا يكون الا بالاقرار او اليمين(٢) .

---

(١) عبد الفتاح عبد الباقى - ص ٤٥٩ .

لبيب شنب - ص ٤٤٢ .

(٢) السنهورى - ص ١٠٢٨ .

مشتملات التنبيه

١١٧- يجب ان يشتمل التنبيه على بيانات معينه ، فيجب ان يبين به اسم الصادر منه ، واسم من صدر اليه . وان يبين به بوضوح العقد المراد انهاؤه ، فيذكر فيه البيانات التى تعين عقد الإيجار كالعين المؤجرة ، وتاريخ بدء الإجارة ، وان يذكر صراحة انه يريد إخلاء العين وانهاء العقد .

وليس من الضرورى ان يشتمل التنبيه على بيان سبب الإخلاء ، وليس من الضرورى ان يبين فى التنبيه ميعاد انهاء العقد وإخلاء العين ، لأن هذا الميعاد يعينه القانون(١) .

وقد قضت محكمة النقض بأن مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الآخر فى المواعيد المبينه بالنص - أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانونى صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا الى ارادته فى انهاء العقد فيجب ان يشتمل على ما يفيد بغير غموض - الافصاح عن هذه الرغبه ولا يلزم احتواء التنبيه الموجه من احد طرفى العقد الى الطرف الآخر لإخلاء المكان المؤجر لانتهاء مدته على الفاظ معينة او تحديد السبب الذى حمل موجه التنبيه الى طلب الإخلاء مما مؤداه أنه يكفى لتحقيق الاثر المترتب على التنبيه دلالة عبارته فى عمومها على القصد منه وهو ابداء الرغبه فى اعتبار

---

(١) السنهورى - فقره ٥١٢ - ص ١٠٣٩ .
سليمان مرقس - فقره ٢٦٤ - ص ٦٨٧ .
عبد الفتاح عبد الباقى - فقره ٢٩٨ .
عبد المنعم الصده - فقره ٣٢٥ - ص ٣٠١ .
منصور مصطفى منصور - البيع والمقايضة والايجار ١٩٥٦ فقره ٢٣٢ - ص ٥٩١ .

العقد منتهيا فى تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد مـن العقد او نـص القـانون فتنحل ذلك الرابطه العقدية التى كانت قائمة وينقضى العقـد فـلا يقوم مـن بعـد إلا بإيجـاب وقبول جديدين ، واذا أفصح موجه التنبيه عن السبب الذى صـدرت منـه إرادتـه فـى الإخلاء لزم الوقوف فى إعمال الأثر المترتب على التنبيه عند هذا السبب دون سـواه والنظر فى الدعوى على هذا الأساس ، ومن ثم فـلا ينمحـى ذلـك الاثـر الا إذا غيـر موجه التنبيه السبب الذى صدرت عنه إرادته فى طلب الإخلاء يسـتوى فـى ذلـك ان تقيم الدعـوى بـالإخلاء امـام القضـاء المسـتعجل او القضـاء الموضـوعـى او يعقـب الدعوى المستعجله بالدعوى الموضوعية ، واذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظـر واعتـد فـى خصـوص الدعـوى بالتنبيـه الـذى وجـه الـى الطـاعن قبـل رفـع الدعـوى المستعجله والذى افصح فيه المطعون عليهـم عـن رغبتهم فـى اعتبـار العقـد منتهيـا لانقضاء مدته فانه لا يكون خالف القانون(١) .

إثبات التنبيه

١١٨- إذا كان المتعاقدان اتفقا على وسيله معينة لاثبات التنبيه ، كأن يكونا اشـترطا ألا يكون إثباته الا بالكتابة أو بما يقوم مقامها كالاقرار واليمين ، وجب اتباع ما اتفقا عليه .

اما إذا لم يتفق المتعاقدان على وسـيله معينـة لاثبـات التنبيـه ، فـإن إثباتـه يكـون بالرجوع الى القواعد العامـه ، فـإذا كـانت قيمـة الإيجـار لا تزيـد عـن مائـة جنيـه ، فيجوز إثباته بكافة طرق الاثبات ، كالبينه او القرائـن ، امـا إذا كـانت قيمـة الإيجـار تزيد على مائة جنيه فيجب إثبات التنبيه بالكتابه .

---

(١) نقض – الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/١/٢٤ – مج احكام النقـض – السنه ٤١ – رقم ٥٠ – ص ٢٥٢.

ميعاد التنبيه وأثره

١١٩- تنص المادة ٥٦٣ /أ من القانون المدنى على انه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير معينة او تعذر إثبات المدة المدعاه ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الاتى بيانها : أ- فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة اشهر ، فإذا كانت المدة اقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الاخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف ".

وعقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ عقود غير محددة المدة وممتده بحكم القانون ، وقد نص القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على انتهائها بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . وقد انتهينا سلفا إلى وجوب قيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض المؤجرة ، ومن ثم فإن التنبيه يجب ان يتم فى المواعيد المقررة.

وبالتالى يتعين إعمال أحكام المادة ٥٦٣ /أ من القانون المدنى على عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، ويجب ان يتم التنبيه قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بثلاثة اشهر ، ولما كانت السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ تنتهى بنهاية شهر اكتوبر ١٩٩٧ فيتعين ان يكون التنبيه بالإخلاء قبل بداية شهر اغسطس سنة ١٩٩٧ فإذا تم التنبيه قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بثلاثة اشهر وقع صحيحا وترتب عليه اثره من حيث انهاء العقد فى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

وقد قضت محكمــة النقض بـأن مفـاد مـا نصـت عليـه المـادة ٥٦٣ مـن القـانون المدنى من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بنـاء على طلب أحد المتعاقدين إذا هـو نبـه علـى المتعـاقد الآخـر بـالإخلاء فـى المواعيد المبينه بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جـانب واحـد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن ارادته فى انهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنحل تبعـا لذلك الرابطه العقديه التى كانت قائمة بينهما بعد مدة معينــة وكـان تحديـد هـذه المـدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجىء بما لم يكن فى حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يـترتب علـى ذلـك مـن وضـع جديـد فـإذا مـا تحقـق هـذا الامـر انقضى العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين(١) .

اما إذا حصل التنبيه بعد الميعاد كان غير نافذ ، ولا يترتب عليه هـذا الأثـر ولـو كان تأخيره راجعا الى قوة قاهرة(٢) .

وقد قضت محكمة النقض بـأن التنبيـه بـالإخلاء الصـادر مـن أحـد طرفـى عقد الإيجار للآخر أثره انحلال الرابطة العقديـة بعـد مـدة معينـة ، عـدم مراعـاة مواعيد التنبيه . أثره تجدد العقد(٣) .

---

(١) نقض – الطعن رقم ٢٢٢٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ .

نقض – الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٢/٥ – مـج احكـام النقـض – السنه ٤١ – رقم ٧٨ – ص ٤٤٢ .

(٢) السنهورى – ص ٢٠٩

سليمان مرقس – ص ٦٩٣

(٣) نقض – الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق – جلسه ٨٩/١/٢٩ – مج احكـام النقـض – السنه ٤٠ رقم ٦٤ – ص ٣٢٩ .

ويلاحظ أن العبره ليست باليوم الذى يصدر فيه التنبيه بالإخلاء ، بل باليوم الذى وصل فيه التنبيه الى علم الطرف الآخر ، ويكفى أن يصل التنبيه الى محل اقامة هذا الطرف ولو لم يتسلمه بالفعل ما دامت كل الاحتياطات اتخذت لتسليم التنبيه اليه .

الطعن فى التنبيه

١٢٠- قلنا أن التنبيه بالإخلاء يجب أن يشتمل على بيانات معينة ، وان يتم فى ميعاد معين ، فإذا وقع خلاف بين المتعاقدين فى صحة التنبيه ، سواء كان ذلك الخلاف من حيث الشكل أو الميعاد ، أو اى سبب اخر ، فيجوز لمن وجه اليه التنبيه ويراه غير صحيحا أن يرفع دعوى ببطلان التنبيه بمجرد وصوله إليه ، ولا ضرورة لانتظار نهاية الإيجار حتى ينازع فى صحة التنبيه ، فقد يؤول سكوته بأنه إقرار بصحة التنبيه[١] ، أو يسأل على تسببه فى ترك الطرف الآخر يعتقد بصحة التنبيه وانتاجه لآثاره أو على الاقل يوجه اعلانا الى موجه التنبيه بسبب البطلان .

ويجوز لمن وجه التنبيه أن يرفع دعوى بطلب الحكم بصحة التنبيه دون انتظار ميعاد الإخلاء والمنازعة فى صحة التنبيه ، فإذا حصل على حكم بصحة التنبيه وانتهت المدة المقرره لانتهاء العقد امكنه أن يتخذ اجراءات الإخلاء دون حاجه الى استصدار حكم جديد بالإخلاء .

---

[١] السنهورى - ص ١٠٤٣

المبحث الثالث

رفع دعوى الإخلاء والمحكمه المختصه بنظرها

١٢١- تمهيد وتقسيم

انتهينا فى المبحث السابق الى وجوب قيام المؤجر فى العقود السارية وقت العمل بأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بالتنبيه على المستأجر بانهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض المؤجرة ، وأن يتم التنبيه قبل نهاية السنة الزراعية ٩٦ /١٩٩٧ بمدة ثلاثة اشهر ، أى قبل نهاية شهر اغسطس ١٩٩٧ .

فإذا قام المؤجر بالتنبيه على المستأجر فى خلال الميعاد المقرر ، وقام المستأجر بإخلاء الارض الزراعية المؤجرة فلا مشكله .

أما إذا رفض المستأجر إخلاء الارض ، فليس امام المؤجر سوى رفع دعوى الإخلاء . لكن هل يتعين رفع دعوى الإخلاء فى ميعاد معين؟ وعلى من ترفع هذه الدعوى؟ وما هى المحكمة المختصة بنظرها؟

ونبين فى هذا المبحث ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى عليه فيها ، ثم نبين المحكمة المختصة بنظر دعوى الإخلاء . وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول : ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى عليه فيها .
- المطلب الثانى : المحكمة المختصه بنظر دعوى الإخلاء .

المطلب الاول

ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى عليه فيها

ميعاد رفع الدعوى

١٢٢- لم يحدد المشرع ميعادا معينا ترفع فيه دعوى الإخلاء وانهاء عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، وقد رأينا أنه يتعين على المؤجر التنبيه على المستأجر بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض المؤجرة ، ويترتب على ذلك التنبيه إذا وقع صحيحا انحلال الرابطة العقدية وانتهاء عقد الإيجار بعد انتهاء المدة التى حددها القانون .

وقد قضت محكمة النقض بأن التنبيه الصادر بالإخلاء من احد طرفى عقد الإيجار . أثره . انحلال الرابطه العقديه بعد مدة معينة (١) .

كما قضت ايضا بأن عقود الإيجار الخاضعه لأحكام القانون المدنى . انقضاؤها بانتهاء مدتها . صدور التنبيه بالإخلاء من احد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . انحلال الرابطه العقديه بعد مدة معينة () .

إذن يتعين على المؤجر بعد التنبيه على المستأجر بالإخلاء أن ينتظر حتى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، لينظر ماذا يفعل المستأجر ، فإذا قام بالإخلاء ، فقد وفر على نفسه مشقة التقاضى ، أما إذا لم يقم المستأجر بالإخلاء ، ففى هذه الحالة يقوم المؤجر برفع دعوى الإخلاء ، وبالتالى فإن رفع دعوى الإخلاء يكون فى أى وقت بعد انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

---

(١) نقض - الطعن رقم ٢٢٢٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩

(٢) نقض - الطعنان رقما ٣٧١٥ ، ٣٨٥٨ لسنة ٦٠ ق - جلسة ١٩٩٥/٤/١٩

المدعى عليه فى دعوى الإخلاء

١٢٣- المدعى عليه فى دعوى الإخلاء المقامة من المؤجر هو الطرف الآخر فى عقد الإيجار ، اى المستأجر .

أما إذا كان المستأجر الاصلى قد توفى ، فطبقا لأحكام الامتداد القانونى لعقد إيجار الأراضى الزراعية الوارده بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديله بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فإن عقد الإيجار يمتد لورثة المستأجر بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الاساسية الزراعة .

أما بعد صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فإن عقد الإيجار ينتقل خلال الخمس سنوات التى حددها القانون لورثة المستأجر ، ولم يشترط القانون أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة .

فإذا كان المستأجر الأصلى توفى سواء قبل صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أو بعد صدوره ، فإن المدعى عليه فى دعوى الإخلاء وانهاء عقد الإيجار يكون جميع ورثة المستأجر الاصلى ، ذلك أن المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديله حين نص على امتداد عقود إيجار الأراضى الزراعية لورثة المستأجر ، انما قرر هذا الامتداد لجميع الورثه ، سواء كانوا يعملون جميعا بالزراعه أو كان منهم من يعمل بالزراعه ، وبالتالى فإن الإيجار ينتقل الى جميع ورثة المستأجر سواء كان ذلك فى ظل القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديله أو بعد تعديله . ولذلك يتعين على المؤجر أن يختصم جميع ورثة المستأجر فى دعوى الإخلاء .

المطلب الثاني

المحكمة المختصة بنظر دعوى الإخلاء

المحكمة الجزئية هى المختصة أصلا بنظر دعوى الإخلاء

١٢٤- تنص المادة ٣٩ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ على أن "تختص المحكمة الجزئية - أيا كانت قيمة الدعوى - بنظر المنازعات المتعلقه بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراويه والقابله للزراعه الواقعه فى دائرة اختصاصها والمبينه فيما يلى :

١- المنازعات الناشئه عن العلاقه الإيجاريه بين مستأجر الأراضى الزراعية ومالكها .

تختص المحكمة الجزئيه بنظر المنازعات المتعلقه بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراويه والقابله للزراعه المبينه بالمادة ٣٩ مكرر ، وذلك أيا كانت قيمة الدعوى ، اى ولو جاوزت نصاب المحكمة الجزئيه طبقا لقواعد قانون المرافعات بان كانت قيمتها تزيد على خمسة آلاف جنيه أو غير مقدرة القيمة[1].

أعطى المشرع المحكمة الجزئيه اختصاصا نوعيا استثنائيا بنظر المنازعات المتعلقه بالأراضى الزراعية وما فى حكمها ، وقد قصد بذلك التيسير على الخصوم بجعل مكان التقاضى قريبا منهم .

---

(١) نقض - الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠

ولما كانت دعوى إنهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض الزراعية من المنازعات الناشئه عن العلاقه الإيجارية بين المستأجر والمالك ، وبالتالى فإن الاختصاص بنظرها ينعقد الى المحكمة الجزئية المختصة محليا .

والاختصاص المحلى للمحكمة الجزئيه لا ينطبق عليه القاعدة العامة الواردة فى قانون المرافعات ، فى خصوص جميع دعاوى الحقوق الشخصيه والمنقوله ، ويدخل فيها عقود الإيجار - والمنصوص عليها فى المادة ٤٩ مرافعات والتى جرى نصها على أن "يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

فإذا لم يكن للمدعى عليه موطن فى الجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها محل اقامته واذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن أحدهم".

فقد جاءت المادة ٣٩ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ باستثناء على القاعدة العامه المنصوص عليها فى المادة ٤٩ مرافعات وجعلت الاختصاص بنظر المنازعات المتعلقه بالأراضى الزراعية وما فى حكمها للمحكمة الجزئيه الواقعه فى دائرة اختصاصها الارض محل التداعى ، ويلاحظ أن الاختصاص المحلى الوارد بالمادة ٣٩ مكرر سالفة البيان شأنه شأن الاختصاص المحلى التى تحكمه القواعد العامه لا يتعلق بالنظام العام .

فإذا رفعت دعوى الإخلاء امام المحكمة الجزئية بعد نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، فيتعين على المحكمة أن تتحقق من صدور التنبيه من المؤجر خلال الميعاد المقرر ، وعدم وجود اتفاق صريح أو ضمنى بينه وبين المستأجر على تجديد الإيجار ، فإذا تحققت من ذلك تعين عليها أن تقضى بالإخلاء والطرد .

هذا هو الاصل فى الاختصاص بنظر دعوى الإخلاء ، ولكن هل يجوز رفع هذه الدعوى امام القضاء المستعجل؟ وهل يجوز أن ترفع دعوى الإخلاء فى صورة دعوى طرد للغصب أمام المحكمة الابتدائية؟

القضاء المستعجل يختص بنظر دعوى الإخلاء

١٢٥- إذا قبل المستأجر التنبيه بالإخلاء الموجه له من المؤجر فى الميعاد المحدد ولم ينازع فيه ، سواء كان هذا القبول صريحا أو ضمنينا ، ثم جاء ميعاد الإخلاء ، ولم يقم المستأجر بالإخلاء ، فانه يجوز للمؤجر أن يلجأ الى قاضى الامور المستعجله ، ويطلب الحكم بإخلاء العين وطرد المستأجر .

وقاضى الامور المستعجلة عند نظره هذه الدعوى ، يتعين عليه أن يتحقق من توافر شرطى اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق .

ونرى أن الاستعجال متوافر فى هذه الدعوى ، ذلك أن القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قد نص على إنهاء عقود إيجار الأراضى الزراعية بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، وقيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء ، دليل على عدم رغبته فى استمرار العلاقه الإيجاريه وحاجته الى الارض ليقوم بزراعتها بنفسه ، وقبول المستأجر التنبيه بالإخلاء دليل على موافقته على الإخلاء ، وعدم قيامه بالإخلاء فيه حرمان للمؤجر من الانتفاع بما يملكه ، وبه يتوافر شرط الاستعجال .

أما شرط عدم المساس بأصل الحق ، فإذا ما نازع المستأجر فى صحة التنبيه بالإخلاء ، أو عدم قبوله صراحة أو ضمنا ، فانه يتعين على قاضى الامور المستعجلة أن يبحث صحة التنبيه وقبول المستأجر له من ظاهر المستندات ، فإذا تبين له عدم جدية المنازعة فإنه يقضى بالإخلاء والطرد ، اما إذا تبين له جدية

منازعة المستأجر فى صحة التنبيه أو فى قبوله ، فانــه يتعين عليـه أن يقضـى بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى .

يجوز رفع دعوى الإخلاء فى صورة دعوى طرد للغصب

١٢٦- إذا نازع المستأجر فى صحة التنبيه ، ورفع دعوى ببطلان التنبيـه ، وقضـى فيها برفض دعواه وبصحة التنبيه ، أو إذا رفع المؤجر دعوى بصحة التنبيه وحصل على حكم بصحـة التنبيـه ، ثم انتهت المدة المحدده فـى القـانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ لانهاء عقود إيجـار الأراضـى الزراعيـة وهـى نهايـة السنـة الزراعيـة ٩٦/١٩٩٧ ، أمكن للمؤجر فى هاتين الحالتين أن يتخذ اجراءات الإخلاء دون حاجه الى ا ستصدار حكم جديد ، فإذا نــازع المستأجر ورفض الإخـلاء ، فانـه يجـوز للمؤجـر أن يرفـع دعوى أمام المحكمة الابتدائيه بطرد المستأجر للغصـب ، إذ أنـه بانتهـاء المـدة التـى حددها القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، والحكـم الصـادر بصحـة التنبيـه الصـادر مـن المؤجر للمستأجر بالإخلاء يكون عقد الإيجار قد انتهى واصبحت يد المستأجر علـى العين بلا سند من القانون ، اى انها يد غاصب .

ودعـوى الطـرد للغصـب دعـوى غير مقـدرة القيمـة ، وبالتـالى فـإن المحكمــة الابتدائيه هى المختصه بنظرها .

واذا رفعت دعوى الطرد للغصب بعد انتهاء السـنة الزراعيـة ٩٦/١٩٩٧ ، فـإن المحكمة تتحقق فقط من صدور حكم بصحة التنبيـه ، فـإذا تحققت مـن ذلـك ، تعيـن عليهـا أن تقضـى بطـرد المسـتأجر دون حاجـة الـى اتخـاذ اى اجـراء مـن اجـراءات الإثبات كالاحالة للتحقيق أو ندب خبير ، كما تقضى بالتعويض أن كان له مقتضى.

الفصل الثانى

تجـديد الإيجـــار

١٢٧- تمـهيد وتقسيم

تنص المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فـى فقرتهـا الثالثـة على أن تسرى احكام القانون المدنى على عقود إيجار الاراضـى الزراعيـة السـارية وقت العمل بأحكام هذا القانون عند انقضاء مدة الخمس سنوات المحدده لانتهاء هـذه العقود.

وعليه فإن أحكـام القـانون المدنـى المتعلقـة بالإيجـار تسـرى علـى تجديـد إيجـار الاراضى الزراعية عند انتهاء السنه الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

وفى خصوص تجديد الإيجار تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدنى على أنه:

" ١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجـر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣".

٢- ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتـداد للإيجـار الأصلـى ومع ذلك تنتقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فـى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى . أما الكفالة شخصية كانت أو عينيـة فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك".

يبين من النص المتقدم انه اذا انقضت المـدة التـى حددهـا القـانون لانتهـاء عقـود إيجار الاراضى الزراعيـة ، وبقـى المستأجر منتفعـا بـالعين المؤجـرة بعلـم المؤجـر

ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد ضمنيا ، لكن كيف ينعقد التجديد الضمني ، وما هي ا ثار التي تترتب عليه ، وكيف ينتهي؟ فهذه أمور ثلاثة نبحثها في هذا الفصل . وعليه نقسم هذا الفصل الى مباحث ثلاثة:

- المبحث الأول : كيف ينعقد التجديد الضمني لعقد الإيجار؟
- المبحث الثاني . ا ثار التي تترتب على التجديد الضمني للإيجار.
- المبحث الثالث : كيف ينتهي التجديد الضمني للإيجار؟

المبحث الأول

كيف ينعقد التجديد الضمنى لعقد الإيجار؟

١٢٨- رأينا فى الفصل السابق أن عقد إيجار الاراضى الزراعية السارى وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ينتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ إذا نبه المؤجر على المستأجر بالاخلاء خلال المواعيد القانونية . فـإذا انتهت السنه الزراعية ٩٦/ ١٩٩٧ ولم ينبه المؤجر على المستأجر بالاخلاء ، وبقى المستأجر واضعا يده على الأراضى الزراعية محل عقد الإيجار منتفعا بها ، وعلم المؤجر بذلك ولم يعترض ، فإن الإيجار يعتبر قد تجدد ضمنيا.

وقد قضت محكمة النقض بأن انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بانتهاء مدته ، وبقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتباره تجديدا للعقد للفترة المحددة لدفع الأجرة[١] .

كما قضت أيضا بأن انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بانتهاء مدته - بقاء المستأجر بالعين المؤجرة برضاء المؤجر - اعتباره تجديدا للعقد بذات شروطه وللفترة المعينة لدفع الأجرة[٢] .

كذلك يترتب على عدم مراعاة مواعيد التنبيه ، تجديد الإيجار أيضا فإذا نبه المؤجر على المستاجر بالإخلاء بعد المواعيد المقررة قانونا ، وبقى المستأجر واضعا يده على العين محل الإيجار منتفعا بها ، فإن الإيجار يعتبر قد تجدد ضمنيا.

---

[١] نقض - الطعن رقم ٢٢٩٥ لسنة ٦١ ق - جلسة ٨/٥/ ١٩٩٥

[٢] الطعن رقم ٤٣٧ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢٦ /١٩٨٩/٣ .

وقد قضت محكمة النقض بأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للآخر أثره . انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة ، عدم مراعاة مواعيد التنبيه ، أثره . تجدد العقد[1].

وتجديد الإيجار عقدا حقيقيا يتم بإيجاب وقبول ضمنيين ، فبقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها بعد انتهاء الإيجار يعد ايجابا ضمنيا بتجديد العقد ، وعلم المؤجر بذلك وعدم اعتراضه هو قبولا ضمنيا منه بالتجديد[2] .

ويلاحظ أن مجرد بقاء المستأجر في العين المؤجرة لا يكفي للإيجاب الضمني ، بل يجب أن تنصرف نيته الى التجديد الضمني ، فاذا بقي المستأجر في العين المؤجرة لسبب آخر غير الرغبة في تجديد الإيجار ، فإن هذا لا يعد إيجابا ضمنيا منه بتجديد الإيجار فيجب أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها بنية تجديد الإيجار .

والأصل أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء العقد كاف لافتراض أن نيته قد انصرفت الى التجديد الضمني ، ما لم يثبت عكس ذلك[3] .

أما قبول المؤجر الضمني ، فيجب أن يكون المؤجر عالما ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بنية التجديد وألا يعترض على ذلك ، أي راضيا بالتجديد .

أما مجرد سكوت المؤجر فلا يستخلص منه قبولا ضمنيا للإيجار ، فإذا علم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار ، وسكت عنه مدة

---

(١) نقض الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق - جلسة ٢٩/ ١ / ١٩٨٩ .

(٢) السنهوري -ص ١٠٤٨ .

سليمان مرقس - ص ٧٠٠ .

(٣) الصدة - ص ٤٩٨

منصور - ص ٦٠١ .

يسيرة على سبيل التسامح والتساهل ، أو كانت الظروف تسمح له بأن يعتقد أن هذا البقاء موقوت واضطراري ، اى أن قوة قاهرة حالت دون إخلاء المستأجر العين المؤجرة وألجأته الى البقاء فيها ريثما يرتفع الحائل ، أو كان المستأجر قد بقى فى العين المؤجرة فى أثناء مفاوضات دارت بينه وبين المؤجر لتجديد العقد تجديدا صريحا ثم فشلت تلك المفاوضات[١] ، أو علم المؤجر ببقاء المستأجر فى العين بنية التجديد ، ولكنة أظهر نيته فى عدم القبول بأن عمد مثلا الى إيجار العين لمستأجر آخر ، أو طرح العين فى مزايدة لإيجارها ، كذلك فان سكوت المؤجر بعد انقضاء مدة الإيجار الى أن ينضج زرع المستأجر لا يؤخذ منه قبول ضمنى بالتجديد .

وقبول المؤجر التجديد الضمنى كما يكون ضمنيا ، يمكن أن يكون صريحا مادام أن إيجاب المستأجر ضمنيا ببقائه فى العين منتفعا بها بنية التجديد ، فقد يعلم المؤجر ببقاء المستأجر فى العين على هذا الوجه فيرسل له قبولا صريحا بذلك ، فيكون هناك تجديد ضمنى لا تجديد صريح[٢] .

شروط التجديد الضمنى

١٢٩ – نخلص من السياق السابق أنه يشترط لتجديد عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ عند نهاية السنة الزراعية ٩٦ / ١٩٩٧ تجديدا ضمنيا توافر الشروط ا تية :

- أولا : انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، وهى تنتهى كما سبق أن بينا بنهاية شهر اكتوبر سنة ١٩٩٧ .

---

[١] سليمان مرقس – ص ٧٠١ .

[٢] السنهورى – ص ١٠٥١ .

- ثانيا : أن لا يكون حصل تنبيه من المؤجر على المستأجر بالإخلاء وعدم رغبته في استمرار العلاقة الإيجارية بينهما ، أو يكون التنبيه تم بعد الميعاد القانوني.
- ثالثا : أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة (الأراضي الزراعية) بعد نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بنية تجديد الإيجار ، ويقع عبء إثبات ذلك على من يتمسك بالتجديد الضمني.
- رابعا : أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في الأراضي الزراعية بنية تجديد الإيجار ولا يعترض على ذلك ، فإذا سكت المؤجر مدة كافيه للدلالة على موافقته على التجديد ، ثم اعترض بعدها ، فإن اعتراضه لا يمنع من الاستدلال بسكوته السابق على موافقته على التجديد الضمني وقت انتهاء مدة العقد الأصلي[1] ، فسكوت المؤجر دون معارضة مع علمه ببقاء المستأجر في العين بعد انتهاء المدة يفترض معه أن المؤجر قبل التجديد الضمني ، ما لم يثبت عكس ذلك.

واعتراض المؤجر لا يشترط فيه شكل خاص ، فيجوز أن يكون بإنذار على يد محضر ، أو كتاب عادي ، أو بكتاب مسجل ، أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وقد يكون شفويا ، ويقع عبء إثباته على من يتمسك به.

فإذا توافرت هذه الشروط الاربعة تجدد عقد الإيجار تجديدا ضمنيا ، ويلاحظ أن استخلاص التجديد الضمني لعقد الإيجار من المسائل الموضوعية التي يستقل بها قاضي الموضوع.

وقد قضت محكمة النقض أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التجديد الضمني لعقد الإيجار برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التي يستقل قاضي

---

[1] عبد الفتاح عبد الباقي - فقره ٣٠١

الموضوع بالفصل فيها ولا رقابة عليه فى ذلك ما دام قد أقام قضاءه على أسباب سائغه لها أصلها الثابت فى الأوراق[١].

طرفا التجديد الضمنى

١٣٠- عادة يكون طرفا التجديد الضمنى هما طرفا العقد الأصلى ، أى المتعاقدين الأصليين ، ويجوز أن يكون التجديد بين أحدهما ومن حل محل الطرف ا خر ، أو بين خلف المتعاقدين ، كما إذا باع المؤجر العين المؤجرة وكان عقد الإيجار نافذا فى حق المشترى ، فيحل هذا الأخير محل المؤجر ، ويجدد الإيجار ضمنيا بينه وبين المستأجر اذا كان هناك محل لذلك . ويتجدد عقد الإيجار أيضا بين المؤجر والمستأجر من الباطن والمتنازل له عن الإيجار ، لو بقى أحد منهما فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلى ، وفى هذه الحالة يتجدد عقد الإيجار الأصلى وعقد الإيجار من الباطن.

وإذا كان الإيجار صادرا من عدة مؤجرين ، كأن كانت إجارة صادرة من عدة شركاء على الشيوع ، أو كان ورثة المؤجر متعددين ، فلا بد فى التجديد الضمنى من رضاء من يملكون اغلبية الانصبة .

واذا تعدد المستأجرون ، أو ورث المستأجر عدة ورثة ، فلا بد فى التجديد الضمنى من بقاء جميع المستأجرين فى العين المؤجرة بنية تجديد الإجارة ، فإن بقى بعضهم دون البعض ا خر ، جاز اعتبار التجديد حاصلا بين المؤجر ومن بقى فى العين إذا ثبت أن هؤلاء قصدوا استئجار العين كلها ولم يعترض المؤجر على ذلك ، كذلك لو كان المستأجرون فى العقد الأصلى متضامنين . ويكون التجديد فى تلك

---

[١] نقض - الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٠/٤/٥ مج احكام النقض - س ٤١- رقم ١٥٢ - ص ٩٢٦ .

الحالة لمن بقى من المستأجرين فى العين بالتساوى بينهم جميعا[١]. أما إذا بقى جميع المستأجرين فى العين فإن انصبتهم فى التجديد تكون هى نفس أنصبتهم فـى الإيجـار الأصلى[٢].

---

(١) بودرى وفال – فقره ١٤٢١ .

(٢) بودرى وفال – فقره ١٤٢١ .

سليمان مرقس – ص ٧٠٥ .

عكس ذلك دى هلتس – الايجار – فقرة ٢٠ – حيث يرى ان الانصبه فى هذه الحالـة بالتساوى.

المبحث الثانى

الآثار التى تترتب على التجديد الضمنى للإيجار

١٣١- تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدنى على أنه "١- إذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

٢- ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى ، ومع ذلك تنتقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفاله شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الإيجار الجديد الا إذا رضى الكفيل بذلك" .

يبين من هذا النص أن التجديد الضمنى يعد إيجاراً جديدا لا مجرد امتداد للعقد الأصلى ، وأنه يعتبر معقودا بشروط العقد الأصلى فيما عدا مدته فيعتبر معقودا لمدة غير معينة ، وتنتقل إليه التأمينات العينية عدا الكفالة عينية كانت أو شخصية ما لم يرضى الكفيل بذلك.

التجديد الضمنى إيجار جديد

١٣٢- التجديد الضمنى يعد ايجارا جديدا وليس امتدادا للعقد السابق ويترتب على ذلك النتائج الآتية:

١- يجب أن يكون كلا من الطرفين أهلا لإبرام عقد الإيجار، أى يجب أن تتوافر فى كل منهما الأهلية اللازمة لعقد الإيجار ، فإذا كان أحدهما ناقص الأهلية - كأن

يكون فقد أهليته ، أو يكون ترك ورثة ليست لهم أهلية التأجير أو الاستئجار - فيتعين أن يقترن التجديد الضمنى برضاء من له الولايه عليه[١] ، والا فلا ينعقد التجديد الضمنى.

٢- إذا كان الإيجار الأصلى ثابتا بسند رسمى ، فإن هذا السند لا ينتقل الى التجديد الضمنى ، فلا يجوز التنفيذ به لأنه قاصر على الإيجار السابق ، ويجب لتنفيذ التزامات الطرفين فى التجديد الضمنى الحصول على سند تنفيذى خاص بها[٢].

٣- إن الادعاء بحصول التجديد الضمنى يعتبر ادعاء بحصول عقد جديد ، ومن ثم يعتبر سببا جديدا لا يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية[٣] .

التجديد الضمنى يعتبر معقودا بشروط العقد الأصلى

١٣٣- إذا كان التجديد الضمنى للإيجار يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق ، إلا أنه ينعقد بنفس شروط العقد الأصلى ذاتها[٤] ، فيما عدا المدة.

فتكون الأجرة فى الإيجار الجديد هى نفس الأجرة المقررة فى الإيجار السابق ، وبكيفية دفعها ، وزمان ومكان الدفع ، وتكون التزامات الطرفين فى الإيجار الجديد هى نفس التزامات الطرفين فى الإيجار السابق بكافة شروطها وأوصافها[٥] .

---

[١] السنهورى - ص ١٠٦٥.
بلانيول وريبير - جـ ١٠ فقره ٦٢٨.
بودرى وفال - فقره ١٤٢٣.
سليمان مرقس - ص ٧٠٨.
دى هلتس - فقره ٢٠٤.

[٢] بلانيول روبير - فقره ٦٢٧.

[٣] سليمان مرقس - ص ٧٠٩.

[٤] دى هلتس - فقره ٢٠٧.

[٥] عبد الفتاح عبد الباقى - فقره ٣٠٦.

وإذا كان الإيجار السابق معقودا مع عدة مستأجرين بالتضامن فيما بينهم ، فإنهم يكونون متضامنين أيضا فى التجديد الضمنى ، أو ما بقى منهم فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة الأصليه[١].

واذا كان الإيجار السابق معلقا على شرط فاسخ ، أو تضمن أسبابا خاصة للفسخ، فإن هذه الشروط تنتقل أيضا الى التجديد الضمنى[٢].

ولا يكون التجديد الضمنى بشروط العقد الأصلى إلا إذا لم يوجد ما يفيد قصد المتعاقدين تعديل بعض هذه الشروط ، فإذا أنذر المؤجر المستأجر فى الميعاد القانونى بزيادة الأجرة ، ثم بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء مدة الإجارة ، اعتبر قابلا للتجديد بالأجرة التى انذر بها ، كذلك إذا أنذر المستأجر المؤجر قبل نهاية الإيجار الأصلى أنه لن يقبل تجديد الإجارة الا بنقص معين فى الأجرة ، وبقى المستأجر فى العين دون اعتراض من المؤجر ، اعتبر التجديد الضمنى حاصلا بالأجرة التى عرضها المستأجر.

المدة فى التجديد الضمنى غير معينة

١٣٤- تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدنى على أن التجديد الضمنى ينعقد لمدة غير معينه وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣. ونص المادة ٥٩٩ صريح فى أن التجديد الضمنى ايجار غير معين المدة ، ويتم تعيين المدة وفقا لأحكام المادة ٥٦٣ مدنى.

---

[١] عبد الفتاح عبد الباقى - فقره ٣٠٧ - ص ٤٧٦.
عبد المنعم الصده - فقره ٢٣١ - ص ٣٠٨.

[٢] سليمان مرقس - ص ٧٠٩

ولما كانت المادة ٥٦٣ مدنى تنص على أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاه ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة.

واذ جرى العرف على أن أجرة الأراضى الزراعية تدفع فى نهاية السنة الزراعية ، فإننا نرى أن تجديد عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ إذا تجددت فى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ فانها تتجدد لمدة سنة زراعية كاملة ، وتكون هذه المدة قابلة للامتداد من سنة الى أخرى ما لم ينبه أحد الطرفين على ا خر برغبته فى إنهاء العقد فى نهاية سنة بذاتها.

إنتقال التأمينات العينية

١٣٥- تنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ من القانون المدنى بأن تنتقل الى التجديد الضمنى التأمينات العينية التى كان المستأجر قدمها فى الإيجار السابق ، مع مراعاة قواعد الشهر العقارى . أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الإيجار الا إذا رضى الكفيل بذلك.

فإذا كان المستأجر قد قدم فى الإيجار السابق رهنا رسميا أو رهن حيازة، لضمان التزاماته الناشئة من العقد ، فإن هذه التأمينات العينية تنتقل الى التجديد الضمنى دون حاجة الى اتفاق جديد على ذلك ، وهذا مفهوم بطبيعة الحال ، فبقاء المستأجر فى العين المؤجرة إذا كان يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينقل ما قدمه من تأمين فى الإيجار السابق الى الإيجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط .

اما إذا كان من قدم التأمين شخص من الغير ، سواء كان كفيلا شخصيا أو كفيلا عينيا ، فإن هذا التأمين لا ينتقل الى التجديد الضمنى الا إذا قبل الكفيل انتقاله.

وانتقال التأمينات العينية المقدمة من المستأجر فى العقد الأصلى الى الإيجار الجديد يعتبر هو أيضا تجديدا للاتفاق على تلك التأمينات ، لا استمراراً لتأمينات قديمة ، بمعنى انه يقتضى قيد هذه التأمينات من جديد إذا كانت وارده على عقارات ولا تكون لها مرتبة فى ضمان الديون الناشئة عن الإيجار الجديد إلا من وقت القيد الحاصل تأميناً لهذه الديون الجديدة[١] ، وهذا ما قصده المشرع بالنص فى المادة ٥٩٩ على أن يكون انتقال التأمينات "مع مراعاة قواعد الشهر العقارى".

[١] عبد الفتاح عبد الباقى - فقره ٣٠٧.

المبحث الثالث

كيف ينتهي التجديد الضمني للإيجار؟

١٣٦- قلنا أن نص المادة ٥٩٩ مدنى صريح فى أن التجديد الضمنى ينعقد لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، وبالتالى فإن أحكام المادة ٥٦٣ تسرى على كيفية انتهاء التجديد الضمنى ، كما سرت فى تجديد مدته بالفترة المعينة لدفع الأجرة.

وقد انتهينا الى أن عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ إذا تجددت عند انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ فإنها تتجدد لمدة سنة زراعية كاملة ، وهذا التجديد لا ينتهى بمجرد انتهاء هذه السنة ، بل يجب لإنهائه أن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المقررة ، أى قبل انتهاء السنة بثلاثة اشهر ، فاذا لم ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء فى ميعاد الثلاثه اشهر قبل انقضاء السنة ، فإن الإيجار يمتد سنة ثانية فثالثة وهكذا حتى ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء فى الميعاد.

الفصل الثالث

حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦

١٣٧- تنص الفقرة الأخيرة من الماده ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه "وإذا رغب المؤجر فى بيع الارض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينه فى الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية. او أن يستمر مستأجراً للارض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة الأولى" .

يبين من هذا النص أن المؤجر إذا رغب فى بيع الارض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية ٩٦/ ١٩٩٧ ، فإن المشرع أعطى لمستأجر هذه الارض خيارات ثلاث ، الأول أن يشترى الاض بالسعر الذى يتفق عليه ، والثانى أن يخلى الارض مقابل تعويض يوزاى أربعين مثل الضريبة العقارية المربوطة على الأرض عن كل سنة زراعية ، الثالث أن يستمر مستأجرا للأرض حتى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

يتضح من ذلك أن هذا النص لم يأت بجديد ، فهذا الوضع كان قائما فى ظل المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ قبل تعديله بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ، فقد كان للمستأجر أن يشترى الأرض المؤجرة إذا رغب المؤجر فى بيعها ، أو يتقاضى تعويضاً عن إخلائه الأرض ، أو يظل مستأجرا. وهذا ما دعا جانب من الفقه الى نقد هذا النص حيث ذهب الى أن هذا النص غريب فى صياغته وفحواه

فهو يقرر ببساطه أنه إذا رغب المؤجر فى البيع فإن للمستأجر أن يشترى بالثمن الذى يتفق عليه ، أو أن يخلى الأرض فى مقابل التعويض المنصوص عليه (وليس هناك ما يمنع قانونا من الاتفاق على تعويض أكبر) أو أن يستمر المستأجر فى الأرض حتى نهاية المهلة القانونية . وبالتالى فالنص لم يضف أى جديد لأن الأمر بقى اختيارا كاملا للمستأجر وما دام كذلك فإنه حتى فى ظل قواعد ما قبل تعديل القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فإن الأمر كان أيضا اختيارا كاملا للمستأجر أن يشترى – إذا وافق المؤجر – أو أن يتقاضى تعويضا عن الإخلاء ويترك الأرض ، أو أن يستمر مستأجرا ، وكان الأمر يمكن أن يكون مفهوما لو أن المشرع فرض مثلا على المستأجر إما أن يشترى وإما أن يخلى مقابل التعويض المنصوص عليه جبرا عنه. أما وأن المشرع لم يقرر سوى مجرد اختيار كامل بغير حدود فهو من المشرع تحصيل حاصل ولا جديد فيه[١] .

وأيا كان الرأى فى هذا النص ، فهو نص قانونى واجب الإعمال ، ولكن ما هى كيفية تطبيق هذا النص؟ هذا ما نبينه فيما يلى:

إعلان المؤجر رغبته فى بيع الأرض المؤجرة

١٣٨- إذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦، فيتعين عليه إعلان رغبته هذه الى المستأجر .

ولم يبين المشرع الوسيله التى يتبعها المؤجر فى إعلان رغبته للمستأجر فى بيع الأرض المؤجرة ، وبالتالى يجوز للمؤجر أن يعلن رغبته فى بيع الأرض المؤجرة بإنذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، أو بكتاب

---

(١) حمدى عبد الرحمن – القانون الزراعى ١٩٩٣ – ص ٣٩٢.

مسجل، أو بكتاب عادى ، بل يجوز أن يكون إعلان الرغبة فى البيع شفويا . ويقع عبء إثبات إعلان الرغبة على المؤجر.

ولا يشترط أن يشتمل إعلان الرغبة على ألفاظ معينة ، وإنما يجب أن يبين المؤجر فى الإعلان صراحة رغبته فى بيع الأرض المؤجرة ، وأن يحدد هذه الأرض تحديدا نافيا للجهالة ، ويبين تاريخ بداية ونهاية الإجارة ، وأن يخير المستأجر فى شراء الأرض ، أو الحصول على التعويض المقرر قانونا مقابل إخلاء الأرض ، أو أن يستمر مستأجرا للأرض ، ويحدد له ميعاد يبين موقفه من أى من الخيارات الثلاث ، ولا يشترط أن يبين المؤجر بإعلان الرغبه الثمن الذى يرغب فى البيع مقابله ، إذ أن تحديد الثمن يتم بالاتفاق عليه بينه وبين المستأجر إذا رغب هذا الأخير فى الشراء.

خيارات المستأجر

١٣٩- إذا أعلن المؤجر رغبته للمستأجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦. تعين على المستأجر أن يبين موقفه فى اختيار أى من الخيارات الثلاث ، وذلك خلال الأجل الذى حدده المؤجر ، وإلا سقط حقه فى الشراء ، ولم يتبقَّ أمامه سوى خيارين ، إخلاء الأرض فى مقابل التعويض ، أو استمراره مستأجرا للأرض.

وبيان المستأجر لموقفه يكون بإعلان المؤجر بما وقع عليه اختياره ويكون ذلك بإنذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو بكتاب عادى ، ويجوز ان يكون شفويا ، ويقع عبء إثبات ذلك على المستأجر .

وللمستأجر الحق في أن يختار أى من الخيارات الثلاثة دون إجبار أو إكراه فللمستأجر الحرية الكاملة فى اختيار ما يشاء واختيار المستأجر يكون على النحو الآتى:

◆ أولا : أن يختار شراء الأرض ، وفى هذه الحالة تجرى المفاوضات بينه وبين المؤجر على ثمن الأرض ، فاذا توصلا الى اتفاق ، تم تحرير عقد البيع وسداد الثمن ، واجتمعت فى المستأجر صفتا المؤجر والمستأجر ، وينتهى عقد الإيجار باتحاد الذمة .

◆ ثانيا: أن يختار المستأجر إخلاء الأرض ، وفى هذه الحالة يتقاضى من المؤجر مقابل تنازله عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المربوطة على الأرض محل الإيجار عن كل سنة زراعية . ولما كانت المدة المتبقية على نهاية عقود الإيجار فى السنة الزراعيه ١٩٩٧/٩٦ سنة زراعية واحدة ، ولو فرضنا أن الضريبة المربوطة على الأرض مبلغ ٢٨ جنيه ، فإن المستأجر يستحق فى حالة إخلاء الأرض مبلغ ٤٠×٢٨ = ١١٢٠ جنيه ، وذلك عن الفدان الواحد ، فاذا كانت مساحة الأرض تزيد أو تقل عن الفدان ، فان المقابل يكون بحسب نسبة هذه الزيادة أو ذلك النقصان إلى مساحة الفدان .

◆ ثالثا: إذا لم يختار المشترى شراء الأرض المؤجرة ، أو إخلائها مقابل تعويضه عن المدة المتبقية من العقد ، كان له الحق فى الاستمرار مستأجرا للأرض حتى نهاية السنة الزراعية ١٩٧٧/٩٦.

هذه هى الخيارات الثلاث التى قررها المشرع للمستأجر فى حالة رغبة المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة . لكن ما هو الحل إذا قام المؤجر ببيع الأرض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٧٧/٩٦ إلى أجنبى؟ هذا ما نبينه فيما يلى.

بيع الأرض المؤجرة إلى أجنبى

١٤٠- هناك حالة تثور فى العمل ، هى أن يقوم المؤجر ببيع الأرض المؤجرة إلى أجنبى عن عقد الإيجار ، وذلك قبل نهاية السنة الزراعيـة ١٩٩٧/٩٦ دون أن يعلن رغبته للمستأجر فى بيع الأرض المؤجرة . فما هو موقف المستأجر من هذا البيع؟

فى هـذه الحالـة فـإن المسـتأجر بالخيـار بيـن أن يقيـم دعـوى بأحقيتـه فـى شـراء الأرض المؤجرة بالسعر الذى تم به البيع ، إذا كانت لديه الرغبة فىالشـراء ، أو أن يخلى الأرض مقابل أن يتقـاضى التعويـض المقـرر بالقـانون عـن تنازلـه عـن المـدة المتبقيـة مـن العقد ، أو أن يستمر مسـتأجرا لـلأرض حتـى نهايـة السـنة الزراعيـة ١٩٩٧/٩٦ ، وتكون العلاقة الإيجارية بينه وبين المشترى الجديد إذا تم تحويل عقـد الإيجار له .

وإذا رغب المستأجر فى شراء الأرض بالسعر الذى تـم بـه البيـع وأقـام دعـوى بأحقيته فى شراء الأرض . فما هى الإجراءات التى يلزم اتباعها ؟ وعلـى مـن يقيـم هذه الدعوى ؟ وماهى المحكمة المختصة بنظرها ؟

دعوى أحقية المستأجر فى شراء الأرض

١٤١- إذا قام المؤجر ببيع الأرض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعيـة ١٩٩٧/٩٦ الى أجنبى عن عقد الإيجار ، وكان للمستأجر رغبة فى شراء الأرض ، فإنـه يتعين على هذا الأخير أن ينذر البائع والمشترى برغبته فى شراء الأرض بالسعر الذى تـم به البيع ، فإذا رفض أي من البائع والمشترى ، كان له أن يرفع دعوى بأحقيتـه فـى شراء الأرض ، والغرض من إنذار البائع والمشترى قبل رفع الدعوى هـو أن يوفر

على نفسه مشقة التقاضى إذا وافق البائع والمشترى على شـرائه الأرض المؤجـرة ، ومن ثم فهو إجراء لا يترتب على إغفاله أى جزاء .

طرفا الدعوى

١٤٢- المدعى فـى هـذه الدعـوى هـو المسـتأجر ، والمدعـى عليـه فيهـا همـا البـائع والمشترى ، فيتعين على المستأجر أن يختصم فى هذه الدعوى المؤجر لـه (البـائع) والمشترى منه ، وهما طرفا عقد البيع الذى تم بموجبه بيع الأرض . والغـرض مـن اختصام المشترى ، هو أن المستأجر يحل محله فى عقد البيـع الصـادر مـن المؤجـر إذا حكم للمستأجر بأحقيته فى شراء الأرض المؤجرة ، فحتى يكون هذا الحكم حجـة على المشترى يتعين أن يكون طرفا فى الدعوى ، ولا يستطيع أن يحتج بأسبقيته فـى الشراء إذا كان قد سجل عقد شرائه.

إيداع الثمن خزانة المحكمة

١٤٣- يتعين على المستأجر قبل رفع الدعوى ، وحتى يثبت جديته فى طلب الشـراء أن يقوم بإيداع الثمن الذى تم به البيع خزانة المحكمة ويجب على المشترى إيداع كل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع ، والغرض من ذلك الاستيثاق من جدية المستأجر فى طلب الشراء ، فضلا عن أن طلب المستأجر الشراء يقيد من سلطات طرفى عقد البيع ، فلا أقل من ضمان مـا يستحقه أى منهمـا مـن الثمـن منذ البدايـة حتـى يجـده حاضرا ليسحبه بمجرد صدور الحكم النهائى بأحقية المستأجر فى الشراء .

والأصل أن الثمن الذى يلـتزم بـه المسـتأجر مقابل الأرض المؤجـرة هـو الثمـن الحقيقى الذى تم به البيع فعلا ، ذلك أن مآلا احقيته فى الشراء هو حلوله قبل البـائع محل المشترى فى عقد البيع . وبالتالى يلتزم بكل مـا كـان يلـتزم بـه المشـترى نفـاذا

لهذا العقد ، ومن ذلك الالتزام بدفع الثمن الذى انعقد عليه البيع ، اى الثمن الذى تلاقت عليه إرادة البائع على إرادة المشترى فى الحقيقة والواقع .

ولكن حلول المستأجر محل المشترى فى عقد البيع ، لا يغير من أنه لم يكن هو المشترى أصلا، ولم يكن طرفا فى العقد حين انعقاده ، وانما هو مجرد صاحب حق فى شراء الأرض المبيعة جبرا على طرفى العقد بحكم القانون ، ومن ثم فهو من الغير بالنسبة لهذا العقد ، وبالتالى لا يكون الثمن المسمى فى العقد حجة مطلقة فى مواجهته ، بل يجوز له أن يثبت بكافة الطرق القانونية بما فيها البينة والقرائن ، أن الثمن المبين فى العقد ليس هو الثمن الحقيقى للأرض المؤجرة له ، وإنما هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشترى .

فإذا كان الثمن المسمى بالعقد يزيد عن الثمن الحقيقى ، فإن المستأجر يستطيع أن يودع خزانة المحكمة الثمن الحقيقى ، ويقع عليه عبء إثبات أن الثمن المسمى فى العقد ثمن صورى . فإذا استطاع ذلك حكم له بأحقيته فى الشراء مقابل الثمن الحقيقى ، أما إذا فشل فى إثبات صورية الثمن ، حكم له بأحقيته فى الشراء بالثمن المسمى فى العقد ، وفى هذه الحالة يتعين عليه تكملة الثمن ، بإيداع الفرق بين الثمن المسمى فى العقد والثمن الذى ادعى أنه الثمن الحقيقى خزانة المحكمة .

أما إذا لم يقم المستأجر بإيداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع خزانة المحكمة قبل رفع دعوى أحقيته فى شراء الأرض المؤجرة له ، كان هذا دليلا على عدم جدية المستأجر فى طلب الشراء ، وأنه لم يقصد بدعواه سوى الكيد بالبائع والمشترى ، أو المساومة من أجل حصوله على تعويض أكبر من التعويض المقرر قانونا ، وفى هذه الحالة يتعين على المحكمة أن تقضى برفض الدعوى .

المحكمة المختصة بنظر الدعوى

١٤٤- دعوى أحقية المستأجر فى شراء الأرض المؤجرة ليست من المنازعات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها ، وبالتالى فإن الاختصاص بنظرها لا يخضع للقاعدة المقررة بنص المادة ٣٩ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، ويخضع للقواعد العامة التى تنظم مسألة الاختصاص .

فإذا كانت قيمة الأرض المؤجرة محل الدعوى تزيد على خمسة آلاف جنيه وفقا لقواعد تقدير قيمة الدعوى الواردة بالمادة ٣٧ مرافعات انعقد الاختصاص للمحكمة الابتدائية ، اما اذا كانت قيمة الدعوى لا تزيد على خمسة آلاف جنيه انعقد الاختصاص للمحكمة الجزئية .

اما الاختصاص المحلى فان المحكمة المختصة هى المحكمة التى يقع فى دائرتها الأرض محل الدعوى أو المحكمة التى يقع بها موطن المدعى عليه (مادة ٢/٥٠ مرافعات) اذ أن هذه الدعوى من الدعاوى الشخصية العقارية .

الفصل الرابع

إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية

١٤٥- تنص المادة الرابعة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه "لا يترتب على تطبيق أحكام هذا القانون الإخلال بالقواعد القانونية او التعاقدية المقررة فى تاريخ العمل به لشغل المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة .

ومع ذلك إذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأرض الزراعية المؤجرة وفقا لأحكام هذا القانون إخلاء المستأجر للمسكن الملحق بالأرض الذى يقيم به ، وكان هو المسكن الوحيد لإقامته ومن يعولهم ، تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التى كان يقيم فيها ، ولا يجوز إخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن" .

عقد الإيجار يرتب التزامات على عاتق طرفيه ، ومن أهم هذه الالتزامات التى تقع على عاتق المؤجر ، التزامه بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها .

والملحقات هى ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته . وملحقات الأرض الزراعية السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات وزرائب المواشى ، والشرب ، والطريق ، والمبانى الملحقة بالأرض للعمال أو غيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها .

ويترتب على انتهاء عقد الإيجار التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها . ولما كانت عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، فإذا حلت نهاية السنة لزراعية ١٩٩٧/٩٦ واتخذ المؤجر الإجراءات السابق بيانها لإخلاء المستأجر من لأرض المؤجرة ، تعين على المستأجر رد العين المؤجرة وملحقاتها .

فإذا كانت الأرض المؤجرة ملحق بها مسكن يقيم به المستأجر ، فإن الوضع الطبيعي للأمور أن يقوم المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية والمسكن الملحق بها وردهما الى المؤجر ، الا أن المشرع جاء بحكم خاص بالمسكن الملحق بالأرض المؤجرة ، قرره بالمادة الرابعة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ .

فنصت الفقرة الأولى من المادة الرابعة سالفة البيان على أنه "لا يترتب على تطبيق أحكام هذا القانون الإخلال بالقواعد القانونية أو التعاقديه المقررة فى تاريخ العمل به لشغل المساكن الملحقه بالاراضى المؤجرة" .

وقد استثنى المشرع بهذا النص المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة من تطبيق أحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ إذا كانت هناك قواعد قانونية أو تعاقدية تحكم العلاقة الإيجارية بخصوص هذه المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

فلو أن هناك نص قانونى أو اتفاق بين المؤجر والمستأجر ينص على بقاء المستأجر منتفعا بالمسكن الملحق بالأرض الزراعية المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، أو انتفاعه به مدة أطول من المدة التى حددها القانون رقم ٩٦لسنة ١٩٩٢ لإنهاء عقد إيجار الأراضى الزراعية ، فإن هذا النص أو ذلك الاتفاق هو الذى يطبق على إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية ، ولا تسرى أحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى هذه الحالة.

أما إذا لم يوجد نص قانونى أو اتفاق خاص بالمسكن الملحق بالأرض الزراعية، وترتب على انتهاء عقد إيجار الأرض الزراعية بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ إخلاء المستأجر من المسكن الملحق بالأرض الزراعية فقد جاءت الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة البيان بحكم آخر إذ نصت على أنه "ومع ذلك إذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأرض الزراعية المؤجرة وفقا لأحكام هذا القانون إخلاء المستأجر

للمسكن الملحق بـالأرض الـذى يقيم بـه ، وكـان هـو المسـكن الوحيـد لإقامتـه ومـن يعولهم تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التى يقيم فيهـا ولا يجوز اخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن".

فإذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأراضى الزراعيـة فـى نهايـه السـنة الزراعيـة ١٩٩٧/٩٦ إخلاء المستأجر للمسكن الملحق بهذه الأرض والذى يقيم به المستأجر ، فلا يجـوز إخـلاء المسـتأجر مـن هـذا المسـكن الا بعد أن تدبـر الدولـة مسكنا آخـر للمستأجر بأجرة مناسبة بمساكن الوحدة المحلية التى يقيم فيها.

شروط تدبير مسكن للمستأجر

١٤٦- يشترط لكى يستفيد المستأجر من حكم الفقـرة الثانيـة مـن المـادة الرابعـة مـن القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بوجوب تـدبير الدولة مسكنا له توافر الشروط ا تيه:

١- أن ينتهى عقد إيجار الأرض الزراعية وفقا لأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، أو إخلاء المستأجر مـن الأرض المؤجـرة مقابل التعويض المقرر إذا رغب المؤجـر فـى بيـع الأرض المؤجـرة قبـل حلـول نهايه السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

٢- أن يترتب على إنهاء عقد الإيجار ضروره إخلاء المستأجر من المسـكن الملحـق بالأرض المؤجرة.

٣- أن يكون المسكن الملحق بالأرض الزراعية هو المسكن الوحيد لإقامة المسـتأجر ومن يعولهم ، فإذا كان يمتلك مسكنا آخر، أو يستأجر مسكنا آخر يستطيع أن يقيم هو من يعولهم فيه فلا يحق له المطالبة بتدبير مسكن آخر.

فإذا توافرت هذه الشروط ، فإنه يتعين على الدولة تدبير مسكناً للمستأجر بأجرة مناسبة بمساكن الوحدة المحلية التى يقيم فيها ، ولا يجوز إخلاؤه من المسكن الملحق بالأرض المؤجرة قبل تدبير المسكن ا خر.



الباب الثانى

دعوى
إخلاء الأراضى الزراعية
المؤجرة بعقود مبرمة اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

١٤٧- تمهيد وتقسيم

تنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٣ مكرر (ز) مـن القـانون رقـم ٩٦ لسـنة ١٩٩٢ على أن "تسرى أحكام القانون المدنى بما فيما ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية علـى عقود الإيجـار المذكوره فـى الفقرتيـن السـابقتين عنـد انقضـاء مـدة الخمـس سـنوات المشار إليها" .

وتنص المـادة الثالثـة مـن ذات القـانون علـى أن " تســرى علــى عقــود إيجــار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكـام الـواردة فى الفصل الاول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى" .

وبهذين النصين أخضع المشـرع العلاقـة الإيجاريـة بيـن المـالك والمسـتاجر فـى الأراضى الزراعية لأحكام القانون المدنى.

والعقود التى تسرى عليها أحكام القانون المدنى هى:

١- عقود إيجار الأراضى الزراعية التى أبرمت قبل العمـل بالقـانون رقـم ٩٦ لسـنة ١٩٩٢ ، والتى تنتهـى بنهايـة السـنة الزراعيـة ١٩٩٧/٩٦ وتطبـق عليهـا أحكـام القانون المدنى بعد نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

٢- عقـود إيجـار الأراضــى الزراعيـة التـى تـبرم اعتبـارا مـن تـاريخ العمـل بأحكـام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أى ابتداء من ١٩٩٢/٦/٢٩.

وقد نظم القانون المدنى أحكام إيجار الأراضى الزراعية فى المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ ، ثم نظم أحكام الإيجار بالمزارعة فى المواد من ٦١٩ الى ٦٢٧ ، ولهذا فقد قرر القانون المدنى نوعيـن مـن الإيجـار لإيجـار الأراضـى الزراعيـة همـا الإيجـار

بالنقد، والإيجار بالمزارعة ، ونبين فى هذا الباب أحكام كل نوع من هذين النوعين.

وعليه نقسم هذا الباب الى فصلين:

- الفصل الأول : إيجار الأراضى الزراعية بالنقد.
- الفصل الثانى : إيجار الأراضى الزراعية بالمزارعة.

الفصل الأول

إيجار الأراضى الزراعية بالنقد

١٤٨- تمهيد وتقسيم

تسرى على هذا النوع من الإيجار الأحكام العامة فى عقد الإيجار ، بالاضافة الى أحكام خاصة خص بها القانون المدنى هذا النوع من الإيجار ، ونبين فى هذا الفصل الأحكام الخاصة التى خص بها القانون المدنى هذا النوع من الإيجار ، اما الأحكام العامة لعقد الإيجار فنحيل بشأنها الى ما سبق بيانه بالباب التمهيدى.

وقد جمع المشرع هذه الأحكام الخاصة فى المواد من ٦١٠ الى ٦١٨ من القانون المدنى ، وهى تتعلق بمحل الإيجار ، ومدته ، وبعض التزامات المؤجر والمستأجر ، وبهلاك البذور وهلاك الزرع ، وسوف نتناول كل هذه الامور بالدراسة والتحليل ، ثم نعقب ذلك ببيان انتهاء عقد الإيجار وعليه نقسم هذا الفصل الى خمسة مباحث:

- المبحث الأول : محل الإيجار.
- المبحث الثانى : مدة الإيجار.
- المبحث الثالث : بعض التزامات المؤجر والمستأجر.
- المبحث الرابع : هلاك البذر وهلاك الزرع.
- المبحث الخامس : انتهاء عقد الإيجار.

المبحث الاول

محل الإيجار

الأرض الزراعية

١٤٩- يرد إيجار الأرض الزراعية على مساحة محدودة منها أو على حصة شائعة فى مساحة محدودة .

ولم يعرف المشرع الأرض الزراعية سواء فى التقنين المدنى أو فى قانون الإصلاح الزراعى ، وإن كان قد نص القانون الأخير على أن " يعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور والأراضى الصحراوية" .

وقد استقر الرأى فى الفقه على تعريف الأرض الزراعية بانها الأرض التى تؤجر بقصد الاستغلال الزراعى[١] .

والمقصود بالاستغلال الزراعى ، الاستغلال الذى ينطوى على نشاط إيجابى زراعى من جانب المستأجر يتعلق بأعمال الزراعة أو الصيانة اللازمة للأرض ، وبغض النظر عن الغرض الذى يهدف اليه المستأجر من حصوله على الغلة[٢].

وإذا كانت الأرض من الأراضى الزراعية بحسب أصلها ولكن قصد من تأجيرها استعمالها فى غير الاستغلال الزراعى كتأجير قطعة أرض زراعية

---

(١) عزمى البكرى - أحكام الإيجار فى قانون الاصلاح الزراعى - دار الثقافة للطباعة والنشر ١٩٨٩ - ص ٢٦.

مدحت الحسينى - ص ١٢ .

(٢) حسام الاهوانى - أصول القانون الزراعى ١٩٧٥ - ص ٢٥٢ .

لاستعمالها ملعب أو شونة لضرب الطوب أو لاستخراج أتربة منها لمصنع الطوب أو لإقامة مشروع لتربية الدواجن أو المواشى مع شراء العلف اللازم لها ، فإنها لا تخضع لأحكام التأجير الزراعى[١].

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين استأجرا الأرض موضوع النزاع لاستخراج أتربة منها لصناعة الطوب لقاء أجرة سنوية قدرها مائتان وأربعون جنيها للفدان الواحد فإن الغرض الذى أعدت له العين المؤجرة لا يعد من قبيل الاستغلال الزراعى ، حتى ولو كانت العين تعد فى الأصل من الأراضى الزراعية[٢].

وتعتبر الأرض مؤجرة بقصد الاستغلال الزراعى ولو شمل الإيجار أشياء أخرى عند الانتفاع غير الانتفاع بالأرض متى كانت هذه الاشياء الأخرى ليست إلا أدوات تساعد على الاستغلال الزراعى وليست مؤجرة لذاتها.

والعبرة بحالة الأرض عند التعاقد وبوصفها المنظور إليه فى عقد الإيجار[٣] ، فإذا كان القصد من الإيجار هو الاستغلال الزراعى ، اى زراعة الأرض بقصد الحصول على ما تغله من محاصيل زراعية ، فإن الإيجار فى هذه الحالة يكون إيجارا لأرض زراعية.

اما إذا كانت الأرض المؤجرة من الأراضى الزراعية بحسب الأصل ، ولكن الغرض من الإيجار استعمالها فى غير الاستغلال الزراعى ، فانها لا تخضع لأحكام الإيجار الزراعى.

---

[١] عزمى البكرى ـ ص ٢٧ .

[٢] نقض الطعن رقم ٥٣٠ لسنه ٤٢ ق ـ جلسة ١٩٧٦/١/٢٨ ـ مج احكام النقض ـ السنه ٢٧ ـ ص ٣٢٣.

[٣] فهمى الخولى ـ شرح قواعد إيجار الاراضى الزراعيه ١٩٦٧ ـ ص ٨٩ .

ملحقات الأرض الزراعية

١٥٠- يرد إيجار الأراضى الزراعية على ملحقات الأراضى الزراعية أيضا والأرض الزراعية يتبعها السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحاصيل وزرائب المواشى والشرب والطريق والمبانى الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها. ولا يشمل إيجار الأراضى الزراعية المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض ، فقد نص على ذلك صراحة فى المادة ٦١٠ من القانون المدنى التى جرى نصها على أنه " إذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المواشى والادوات الزراعية التى توجد فى الأرض الا إذا كان الإيجار يشملها".

ذلك أن الماشية أو الأدوات الزراعية نظرا لأهميتها لا تعتبر ملحقات للأرض المؤجرة ، ولا يرد عليها الإيجار ، كما أن مستأجر الأرض الزراعية يكون فلاحا يحترف الزراعة ، ولديه فى العادة ، أدواته ومواشيه الخاصة التى يستعين بها فى أعماله المختلفة ، ولا يدخل من ثم فى قصد العاقدين وقت التعاقد أن تشمل الإجارة ما يوجد فى الأرض المؤجرة من مواشى أو أدوات زراعية ، ولو كانت مملوكة للمؤجر ، فإذا أراد العاقدان أن تشملها الإجارة ، تعين ذكر ذلك فى العقد ، حين يكون جزء من الأجرة المتفق عليها مقابل الانتفاع بالمواشى وأدوات الزراعة[١].

ويكون على من يدعى حصول الاتفاق على أن يشمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية عبء إثبات هذا الاتفاق ، فإذا ادعاه المستأجر عند مطالبته المؤجر بتسليم العين المؤجرة وجب عليه إثباته ، وإن ادعاه المؤجر عند مطالبته المستأجر برد

---

[١] محمود جمال الدين زكى ـ القانون الزراعى ١٩٧٥ ـ ص ١٥٢.

العين وجب عليه إثبات دخول المواشى والأدوات فى الإجارة وإثبات تسليمها الى المستأجر.

لذلك تقتضى مصلحة العاقدين تحرير محضر جرد توصف فيه هذه الأشياء وصفا دقيقا وتقدر فيه قيمتها ، وقد كانت المادة ٨١٤ من المشروع التمهيدى تقضى فى فقرتها الثانية بأنه إذا شمل الإيجار المواشى والأدوات وجب أن يكتب محضر جرد بها تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعا عليها من الطرف الآخر . وجاء فى المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا عليها أن العين المؤجرة وهى الأرض الزراعية قد يوجد فيها مواشى وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل فى الإيجار الا إذا اتفق على ذلك ، فإذا كان هناك اتفاق وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر ، وهذا المحضر وسيلة للاثبات من شأنها أن تحسم النزاع لاسيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر فى المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شئ منها أو تلف ولم يثبت المستأجر ألا يد له فى ذلك كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة[١] . لكن هذه الفقرة حذفت فى لجنة المراجعة لأنها تتضمن حكما تفصيليا.

---

[١] مجموعة الاعمال التحضيرية - جـ ٤ - ص ٦٠٢ ، ٦٠٣

المبحث الثانى

مدة الإيجار

١٥١- لم يضع المشرع فى المجموعة المدنية حدا أدنى لإجارة الأرض الزراعية. والأصل أن مدة الإجارة تخضع لاتفاق الطرفين ، وقد نصت المادة ٦١٢ من القانون المدنى على أنه " إذا ذكر فى عقد إيجار الأراضى الزراعية أن الإيجار عقد لسنة أو عدة سنوات كان المقصود من ذلك أنه عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات " وقد كان التقنين المدنى الملغى يقضى بذلك فى المادة ٣٨٤/٤٦٩ منه حيث نص على أنه " إذا كان إيجار الأرض الزراعية لسنة أو جملة سنوات فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات".

وقد جاء فى المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على نص المادة ٦١٢ من القانون المدنى "تحسب مدة إيجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء ، فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة اى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه فى المواعيد المقررة[١] .

أما إذا لم يتفق المتعاقدان على مدة الإجارة ، أو عقد الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فتطبق هنا أحكام المادة ٥٦٣ مدنى والتى تقضى بأنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة".

فإذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة سنة اعتبرت مدة الإجارة سنة.

---

[١] مجموعة الاعمال التحضيرية ـ جـ ٤ ـ ص ٦٠٧

ويعتبر الإيجار معقودا دون اتفاق على مدة إذا سكت العاقدان عن ذكر المدة أصلا ، ففى هذه الحالة يعتبران أنهما قد أحالا الى المدة التى يعينها القانون عند عدم الاتفاق على ما يخالفها.

ويكون الإيجار معقودا لمدة غير معينة إذا اتفق الطرفان على مدة دون أن يعينا ضابطا يحدد نهايتها.

وتكون المدة متعذرا إثباتها إذا أقر الطرفان بأنهما عينا للإيجار مدة معينة ولكنهما تنازعا على مدى هذه المدة ولم يتمكن أحدهما من إثبات ادعائه.

المقصود بالسنة الزراعية

١٥٢- السنة الزراعية غير السنة التقويمية ، فهى تختلف عنها فى المبدأ وفى النهاية ، فالسنة الزراعية تبدأ فى أكثر المحصولات فى نوفمبر وتنتهى فى اكتوبر ، وفى بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر ، والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق فى اكثر المحصولات الزراعة الشتوية والزراعة الصيفية[١].

ويمكن القول أن السنة الزراعية يحددها العرف الزراعى[٢].

فإذا عقد الإيجار لمدة سنة ، فإن هذا يعنى أنه عقد لمدة سنة زراعية كاملة ، وينقضى الإيجار بانتهاء مدة السنة المحددة للإيجار ، إلا أن مدة الإجارة لا تعد منقضية إلا بحصاد المحصول السنوى ولو جاوز الحصاد التاريخ المعين لانتهاء الإجارة.

---

(١) السنهورى ـ فقره ٧٣٧ ـ ص ١٢٩٠.

(٢) عزمى البكرى ـ ص ٣٠.

بقاء المستأجر حتى تنضج الغلة

١٥٣- فرض عدم انقضاء الإجارة بانقضاء مدتها الا بحصاد المحصول السنوى يقع فى ثلاث حالات ، **الأولى:** أن يعين فى العقد ميعاد لانتهاء الإجارة لا يتفق والتاريخ الذى يتم فيه نضج المحصول عادة.

الحالة الثانية : أن يتأخر نضج المحصول لسبب يرجع الى المستأجر.

الحالة الثالثه : أن يتأخر نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه.

بالنسبة للحالة الثالثة فقد نصت المادة ٦١٧ من القانون المدنى على أنه "يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغله على أن يؤدى الأجرة المناسبة".

ففى هذه الحالة وهى التى يتأخر فيها نضج المحصول بسبب لا يد للمستأجر فيه، فإن الإجارة تمتد المدة اللازمة لنضج المحصول ، على أن يؤدى المستأجر من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، ويعتبر ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها جزء من الأجرة ، ويكون مضمونا بكل ضماناتها.

ولا يلزم المستأجر بإثبات أن تأخير نضج المحصول راجع إلى سبب لا يد له فيه كتغيرات الجو أو انخفاض النيل ، بل يفترض ذلك ويكون على المؤجر أن يثبت أن هذا التأخير راجع الى فعل المستأجر كأن يكون هذا الأخير قد تأخر فى الزراعة أو لم يُعنَ بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج فى ميعادها.

أما إذا أثبت المؤجر أن تأخر نضج المحصول يرجع الى المستأجر ، فإننا نكون بصدد الحالة الثانية ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن لا يكتفى بطلب ما يناسب المدة الزائدة ، بل يحق له فوق ذلك أن يطلب تعويضا عن تأخير الدورة الزراعية ، وذلك طبقا للقواعد العامة.

أما الحالة الأولى فيجوز قياسها على الحالة الثالثة وتطبق حكم المادة ٦١٧ من القانون المدنى عليها ، أى تخويل المستأجر الحق فى البقاء بالأرض الى حين نضج المحصول فى مقابل دفع زيادة من الأجرة تقابل المدة الزائدة[١].

تداخل زراعة المستأجر مع زراعة خلفه

١٥٤- إن أعمال البذر والحصاد التى تبدا أو تنتهى بها السنة الزراعية تتوقف مباشرتها على الظروف الجوية وغيرها ، وفى الغالب تتداخل الأعمال اللازمة لتهيئة الأرض للزرع الجديد والأعمال اللازمة لجنى المحصول السابق ، فيقتضى الأمر القيام بهذه وتلك فى وقت واحد. فإذا كان مالك المحصول السابق هو صاحب الحق فى الزراعة الجديده لم تكن هناك صعوبة فى قيامه بالأعمال اللازمة لكليهما.

أما إذا كان المحصول السابق لشخص وكانت الزراعة الجديدة لآخر ، أى أن المؤجر قام بتأجير الأرض لمستأجر آخر غير المستأجر صاحب المحصول السابق والذى انتهت إجارته ، فإن ذلك قد يؤدى الى اصطدام الطرفين وقيام المنازعات بينهما.

وحلا لذلك نص المشرع فى المادة ٦١٨ من القانون المدنى على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك" .

ينشىء هذا النص فى ذمة المستأجر السابق التزامين ، الأول التزام سلبى بالامتناع عن أى عمل يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق ، كأن يتراخى فى جنى المحصول أو يعرقل تهيئة الأرض للزراعة الجديدة . والثانى

---

[١] سليمان مرقس ـ ص ٧٨٠.

التزام إيجابى بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها ولو كان هو لم ينته من حصد محصوله ما دام لا يصيبه ضرر من ذلك ، ويدخل فى هذا الالتزام ، الإيجابى أن يترك المستأجر السابق الى المستأجر اللاحق من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة بالقدر الذى لا يصيبه ضرر منه(١).

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى ينشىء فى المادة ٨٢٨ منه التزاما فى ذمة المستأجر اللاحق بتمكين المستأجر السابق من القيام بالأعمال اللازمة لحصد ما يبقى من المحصول بعد انتهاء مدة الإجارة ما دام لا يصيب المستأجر اللاحق ضرر من ذلك ، ولكن لجنة المراجعة حذفت هذا النص اكتفاء بتطبيق القواعد العامة.

وبناء على ما تقضى به القواعد العامة لا يجوز للمستأجر الجديد أن يحول دون حصد المستأجر السابق بقية محصوله ، بل أن حقه فى الانتفاع يحده حق المستأجر السابق فى القيام بالأعمال اللازمة لإتمام الحصاد ونقل المحصول بالقدر الذى لا يصيبه ضرر منه .

---

(١) مجموعه الاعمال التحضيرية - جـ ٤ - ص ٦٢٤.

المبحث الثالث

بعض التزامات المؤجر والمستأجر

١٥٠- تقسيم

قرر المشرع فى القانون المدنـى بعض الالتزامات الخاصة بالتزامات المؤجر والمستأجر فى إيجار الاراضى الزراعية ، ونبين فى هذا المبحث التزامات المؤجر والمستأجر ، وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول : التزامات المؤجر
- المطلب الثانى : التزامات المستأجر

المطلب الاول

التزامات المؤجر

١٥٦- تقسيم

ينشأ عن عقد الإيجار فى ذمة المؤجر التزام جوهرى - يتفرع عنه عدة التزامات أخرى - هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا على الوجه المتفق عليه . وقد أورد المشرع فى القانون المدنى بخصوص إيجار الاراضى الزراعية قواعد تتعلق بتسليم الأرض المؤجرة ، وقواعد تتعلق بصيانة هذه الأرض ، ونبين فى هذا المطلب القواعد المتعلقه بتسليم الأرض المؤجرة ، والقواعد المتعلقة بصيانة الأرض المؤجرة . وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الاول : القواعد المتعلقه بتسليم الأرض المؤجرة .
- الفرع الثانى : القواعد المتعلقه بصيانة الأرض المؤجرة .

الفرع الأول

القواعد المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة

١٥٧- يسرى على إيجار الاراضى الزراعية فيما يتعلق بالتزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة القواعد العامة فى الإيجار والمقررة بنص المادة ٥٦٤ من القانون المدنى والتى تقضى بأن "يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين" وبالتالى فإن المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها.

وملحقات الأرض الزراعية هى السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحاصيل وزرائب المواشى والشرب والطريق والمبانى الملحقه بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها . ولا تعتبر المواشى والأدوات الزراعية ملحقات للأرض المؤجرة يشملها الالتزام بالتسليم .

ويلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها ، والتزامه هذا يسرى على المواشى والأدوات الزراعية إذا اتفق على أن تشملها الإجارة . وقد كانت المادة ٢/٨١٥ من المشروع التمهيدى تقضى "بأن يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه ، فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر الى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيرا يعوق السير المعتاد للإستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض ما هلك ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة" وجاء فى المذكرة التفسيرية تعليقا على هذا النص "إذا هلك أو تلف شىء من الماشية أو الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك يرجع لسبب لا يد له فيه ، وجب أن يخطر المؤجر ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف ، فإن

تأخر عن ذلك تأخرا يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض على حساب المؤجر ما هلك أو تلف ويخصم ما أنفقـه مـن أول قسـط مسـتحق الأجـرة[1]. وقد حذفت لجنة المراجعه هذه الفقرة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة .

والقواعد العامة تقضى فى المادة ٥٦٨ من القانون المدنى أنه لا يجوز للمستأجر تعويض ما هلك من ماشيه أو أدوات زراعية بسبب لا يد له فيـه دون ترخيـص مـن القضاء ، الا إذا كان هذا الترخيص يعوق السير العـادى للاستغلال ، ويكـون لتنفيذ التزام المؤجر بالصيانة فى هذه الحالة صفة الاستعجال التى تسـتلزمها الفقـرة الثانيـة من المادة ٥٦٨ من القانون المدنى لقيام المستأجر بـإجراء الصيانـة دون حاجـة الـى ترخيص القضاء .

---

[1] مجموعة الاعمال التحضيرية - ج ٤ - ص ٦٠٤ ، ٦٠٥ .

الفرع الثانى

القواعد المتعلقه بصيانة الأرض المؤجرة

١٥٨- يسرى على التزام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصيانه القاعدة العامة الواردة بالمادة ١/٥٦٧ من القانون المدنى والتى تنص على أنه "على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانه لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية" .

وقد طبق المشرع هذه القاعدة على إيجار الأراضى الزراعية فنص فى المادة ٢/٦١٤ من القانون المدنى على أنه "أما إقامة المبانى والإصلاحات الكبرى للمبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمه للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات" .

والإصلاحات المبينة بالمادة ٢/٦١٤ من القانون المدنى ، هى الاصلاحات أو الترميمات الضرورية للانتفاع بالأرض المؤجرة ، والتى يلتزم المؤجر بالقيام بها .

فإذا أخل المؤجر بالتزامه بالقيام بهذه الإصلاحات ، تعين تطبيق القواعد العامة ، وهى تجيز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء تلك الإصلاحات بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة عملا بالمادة ١/٥٦٨ من القانون المدنى . بل أن للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطه مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد

مناسب على أن يستوفى ما أنفقه خصما من الأجرة عملاً بالمادة ٥٦٨/٢ من القانون المدنى .

المطلب الثانى
التزامات المستأجر

١٥٩- تقسيم

أورد المشرع فى القانون المدنى فى شأن إيجار الاراضى الزراعية أحكاما خاصة بالتزامات المستأجر ، تضمنتها المادتان ٦١٣ ، ٦١٤ ، وهى تعتبر تطبيقا للأحكام العامة التى وردت فى شأن التزامات المستأجر بوجه عام ، وتتعلق هذه الالتزامات بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف ، والتزام المستأجر بالمحافظة على المواشى والأدوات الزراعية ، وقيامه بالاصلاحات التأجيرية ، بالإضافة الى التزامه بدفع الأجرة ، ونبين فى هذا المطلب كل هذه الالتزامات ، وعليه نقسم هذا المطلب الى أربع فروع:

- الفرع الاول : التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف .
- الفرع الثانى : التزام المستأجر بالمحافظة على المواشى والأدوات الزراعية .
- الفرع الثالث : التزام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية .
- الفرع الرابع : التزام المستأجر بدفع الأجرة .

الفرع الاول

التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف

١٦٠- تنص المادة ١/٦١٣ من القانون المدنى علـى أنـه "يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج" .

يلتزم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه ، فإذا لم يكن هناك تفاق، التزم المستأجر بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ، فإذا اتفق فى عقد الإيجار على اتباع نظام معين فى زراعة الأرض ، التزم المستأجر باتباع هذا النظام فى زراعتها ، اما إذا لم يتفق فى العقد على طريقة معينة للزراعة ، التزم المستأجر بأن يزرع الأرض على الوجه المألوف فى الزراعة وألا يترك الأرض دون زراعة.

والمستأجر يكون مسئولا عن سلامة الأرض المؤجرة ، فهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك ناشىء عن استعمالها استعمالا غير مألوف، فيجب على مستأجر الأرض الزراعية أن يزرعها وفقا للأصول المألوفة فى زراعتها بحسب ما إذا كانت الأرض المؤجرة معده لزراعة المحصولات العادية أو معدة لزراعة الخضروات أو الزهور أو النباتات الطبية ، وعليه على كل حال ، أن يقوم بتسميد الأرض ، وان يتعهد ما فيها من أشجار بالصيانة ، وألا ينهكها بزراعة

محصول واحد مرات متعاقبة ، وأن يعمل على إبقاء الأرض صالحه للانتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد فى صلاحيتها [١] .

١٦١- ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر ، وقد نصت المادة ٢/٦١٣ من القانون المدنى على أنه "ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الإيجار" .

فلا يجوز للمستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلال الأرض المؤجرة تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول بستان الفاكهة الى أرض لزراعة محصولات أخرى مهما كانت زراعة هذه المحصولات رابحة ، ولكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهرى أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الإيجار ، أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر وقد جاء بالمذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على المادة ٢/٦١٣ أنه لا يجوز للمستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها (الأرض) تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات الى زراعة محصولات أخرى ، ولكن يجوز أن يدخل تغييرا غير جوهرى ، أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الإيجار أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك باذن المؤجر[٢]" .

---

[١] مجموعة الاعمال التحضيرية - ج ٤ - ص ٦٠٩ .
احمد سلامه - القانون الزراعى ١٩٧٧ - ص ٢٥٤ .
سمير تناغو - القانون الزراعى ١٩٧٠ - ص ٥٠٤ .

[٢] مجموعة الاعمال التحضيرية - ج ٤ - ٦٠٩ .

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف ، جاز للمؤجر أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عينا ، فيلزمه بأن يستغل الأرض كما ينبغي ، أو بألا يتركها دون استغلال الى حد أن تضعف صلاحيتها للانتاج ، أو بألا يغير من طريقة استغلالها كأن يمتنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة الى زراعة الزهور أو الى زراعة الخضروات ، ويستطيع أن يلجأ في ذلك الى طريقة التهديد المالي ، بل يجوز عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب . وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه . وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه ، وله أن يلجأ في ذلك الى قاضي الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط في عقد الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبت من أن المستأجر يراعي هذه الشروط . وكل هذا ليس الا تطبيقا للقواعد العامة[1] .

---

[1] السنهوري – فقرة ٧٥٥ .

جمال زكي – فقرة ٨٤ – ص ١٥٨ .

الفرع الثاني

التزام المستأجر بالمحافظة على المواشي والأدوات الزراعية

١٦٢- تنص المادة ٦١١ من القانون المدني على أنه "إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها" .

للمواشى والأدوات الزراعية كيانا خاصا مستقلا عما توجد عليه من أرض زراعية ، فلا يشملها إيجار الأرض الزراعية الا إذا اتفق فيه على ذلك ، فإذا شمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية ، وتسلمها المستأجر ، التزم أن يبذل فى استعمالها وفى المحافظه عليها من العناية ما يبذل له الرجل المعتاد ، فلا يجوز للمستأجر فى استخدام الماشية ، أن يحملها ما فوق طاقتها ، وفى الأدوات الزراعية أن ينهكها بالعمل ، وعليه أن يقدم الغذاء المناسب والمأوى الملائم للماشية ، وأن يتعهدها بالعلاج حيثما تكون فى حاجة اليه ، كما أن عليه أن يقوم بصيانة الأدوات الزراعية ، ويتعهدها بالتنظيف والاصلاح وما عسى أن تكون فى حاجة اليه من تزييت أو تشحيم وفقا للمألوف فى الاستغلال .

الفرع الثالث

التزام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية

١٦٣- تنص المادة ٦١٤/١ من القانون المدني على أنه "على المستأجر أن يقوم بإجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بغيره".

وقد جاء بالمذكرة التفسيرية تعليقا على هذا النص أن "الاصلاحات التأجيرية التى يقوم بها المستأجر فى الاراضى الزراعية هى تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتاده للطرق والجسور والأسوار والآبار والمصارف والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال أو نحو ذلك ، ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بشيء آخر[١] .

يقصد بالترميمات التأجيرية التى يلتزم المستأجر بالقيام بها الاصلاحات البسيطة التى يقتضيها الاستعمال المألوف للعين المؤجرة[٢] .

وقد وضع المشرع بيانا وافيا لما يعتبر من الترميمات التأجيرية التى تقع على عاتق مستأجر الأرض الزراعية وهى تطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو الاستغلال . وبذلك قضى على كثير من أسباب الخلاف بين مالكى الأرض الزراعية ومستأجريها .

---

[١] مجموعة الاعمال التحضيرية - ج ٤ - ص ٦١١

[٢] جمال زكى - ص ١٦٠ .

ويرجع فى تحديد الترميمات التأجيرية للعرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة اليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف[١] .

واذا لم يقم المستأجر بما يقع على عاتقه من إصلاحات تأجيرية ، جاز للمؤجر إلزامه بالتنفيذ عينا ولو فى أثناء مدة الإجارة ، وكان للمؤجر الخيار بين ذلك وبين طلب الفسخ مع التعويض فى الحالتين[٢] .

---

(١) السنهورى - فقره ٧٥٦ .

(٢) سليمان مرقس - ص ٨١٨ .

الفرع الرابع

التزام المستأجر بدفع الأجرة

١٦٤- تقسيم

يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، ونبين فى هذا الفرع أركان الالتزام بدفع الأجرة ، وميعاد الدفع ومكانه وطريقته واثباته . وعليه نقسم هذا الفرع الى غصنين:

- الغصن الاول : أركان الالتزام بدفع الأجرة .
- الغصن الثانى : ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته .

الفصل الأول

أركان الالتزام بدفع الأجرة

١٦٥- للالتزام بدفع الأجرة أركان ثلاثة هى محل الالتزام وهو الأجرة ، والمدين بالأجرة ، والدائن بها .

محل الالتزام - الأجرة

١٦٦- تنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى على أنه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل" .

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها ، والأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان ، ويحددانها بمبلغ معين ، أما إذا لم يتفق المتعاقد على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل . وتقول المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى أنه "إذا كانت الأجرة غير مقدرة فى العقد ، فإن ذلك يرجع الى أحد أسباب ثلاثة (أ) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها. (ب) أو اتفقا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه . (ج) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا . ففى الفرضين الأولين تكون الأجرة هى أجرة المثل فى مكان تمام العقد ... وفى الفرض الثالث يكون الإيجار باطلا لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد[1].

---

[1] مجموعة الاعمال التحضيرية - جـ ٤ - ص ٤٧٧ ، ٤٧٨.

وأجرة المثل يحددها القاضى مستعينا فى ذلك برأى أهل الخبرة ، وقد يستعين أيضا بأوراق ومستندات ، كما إذا قدمت فى القضية عقود إيجار عن نفس الأرض المؤجرة فى مدة سابقة أو مدة تالية ، أو قدمت عقود إيجار عن أرض تماثل الأرض المؤجرة[1] .

ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة عن مدة الإجارة كلها ، ويتعين عليه أن يفى بها كما اتفق عليه ، فإذا اتفق على الوفاء بها دفعة واحدة لا يجوز له أن يجبر المؤجر على قبولها منه أقساطا ويجب عليه أن يفى بالأجرة كلها دون أن يخصم شيئا منها إلا فى الأحوال التى يتقرر فيها نقص الأجرة قضاء أو اتفاقا أو قانونا ، أو التى يكون فيها المستأجر قد أنفق مصروفات يجوز له خصمها من الأجرة قانونا ويلتزم المستأجر بوفاء الأجرة عن كل مدة الإجارة ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة ما دامت العين قد وضعت تحت تصرفه بعلمه وكانت صالحة للانتفاع المقصود[2] .

ويلتزم المستأجر بمصروفات دفع الأجرة إذا كان دفعها يقتضى مصروفات خاصة كما إذا كان مشترطا أن يكون الدفع بطريقه البريد أو بواسطة تحويل على مصرف أو غير ذلك[3].

المدين بالأجرة

١٦٧- المدين بالأجرة هو المستأجر ، وهو الذى يقوم بدفع الأجرة ، فإذا مات المستأجر التزم بها ورثته فى حدود التركة ، والورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب

---

(١) السنهورى ـ ص ٢٢٧.

(٢) سليمان مرقس ـ ص ٤٣٩.

(٣) السنهورى ـ ص ـ ٦١٠. بلانيول وريبير ـ فقره ٥٨٦.

بودرى وفال ـ فقره ٨٨٤. عبد الفتاح عبد الباقى ـ فقره ٢٣٠.

عقد الإيجار ، فلا تضامن بينهم لأن الالتزام عقدى ، وتنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبه فى الميراث ، لكن الأجرة التى حلت قبل وفاة المستأجر تلتزم بها التركة نفسها ولا تقسم على الورثه.

وإذا تعدد المستأجرون للأرض ، فالتزامهم بدفع الأجرة لا يكون بطريقة التضامن الا إذا نص على ذلك صراحة فى عقد الإيجار أو فهم ذلك دلالة - لا افتراضا - من الظروف التى تحيط بالتعاقد.

ويجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر ، كما يدفع الغير الدين عن المدين . مثال ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها ، ويكون الدفع صحيحا ينقضى به التزام المستأجر ، ولمن دفع الأجرة الرجوع على المستأجر طبقا للقواعد العامة.

المستحق للأجرة

١٦٨- يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة الى المؤجر الذى تعاقد معه أو مع نائبه ، ولو كان هذا المؤجر غير مالك العين الموجرة.

ويجوز للمستأجر وفاء الأجرة الى نائب المؤجر أو الى أى شخص يقدم له مخالصة صادرة من المؤجر كبواب أو خادم إلا إذا كان متفقا على أن يكون الوفاء للمؤجر شخصيا.

واذا أحال المؤجر الأجرة الى آخر وقبل المستأجر الحوالة أو أعلن بها ، تعين عليه أن يدفع الأجرة الى المحال إليه . ويعتبر بيع المؤجر العين المؤجرة متضمنا حواله الأجرة الى المشترى بمجرد علم المستأجر بالبيع وبانتقال الملكية الى المشترى ودون حاجه الى قبول الحوالة ، فيلتزم المستأجر بدفع الأجرة الى المشترى من وقت علمه بحصول البيع وبانتقال الملكية الى المشترى ويمتنع عليه أن يدفع ما

يستجد من الأجرة الى المؤجر الذى باع العين ، ويقع على المشترى عبء إثبات علم المستأجر بالبيع.

واذا وضعت العين تحت الحراسة أو رهنت رهنا حيازياً وجب على المستأجر دفع الأجرة الى الحارس أو الى الدائن المرتهن من وقت التنبيه عليه بفرض الحراسة أو بحصول الرهن.

وإذا حجز على الأجرة تحت يد المستأجر وجب على الأخير أن يمتنع عن دفعها الى المؤجر ، وجاز له إما أن يبقيها تحت يده الى أن يحكم بها للحاجز أو للمؤجر ، وإما أن يودعها خزانه المحكمة على ذمة من يثبت له الحق فيها[1].

---

[1] السنهورى ـ ص ٦١٤ وما بعدها.

سليمان مرقس ـ ص ٤٤١ وما بعدها.

الغصن الثاني

ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته

ميعاد دفع الأجرة

١٦٨- تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى علـى أن "يجـب علـى المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هنـاك اتفـاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة" .

وتقول المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على هذا النص أن "المسـتأجر يلتزم بدفع الأجرة المتفق عليها أو التى حددت بأى طريق آخر ، فى المواعيد المتفق عليها ، واذا لم يتفق على ميعاد ففى المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فـى الأراضى الزراعية. وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامـة ، وهـى تقضـى بـأن الأجرة لا تدفع إلا عن استيفاء المنفعة[١].

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة فى المواعيد المتفق عليهـا ، فـإذا اتفـق علـى ميعـاد معين لدفع الأجرة ، وجب دفعها فيه ، سواء كان الميعاد واحداً أو عدة مواعيد ، أى سواء كـانت الأجـرة متفقـا علـى استحقاقها دفعـه واحـده أو اقسـاطا ، وسـواء كـانت المواعيد المتفق عليها سابقة على الانتفاع بالعين المؤجرة أو تالية له.

واذا لم يتفق على ميعاد دفـع الأجـرة ، اتبـع العـرف فـى تعييـن المواعيـد ، وقـد جرى العرف على أن الأجرة فى الأراضى الزراعية تدفع على قسطين ، قسـط عـن الزراعة الشتوية وآخر عن الزراعة الصيفية ، ويعجل دفع كل من القسطين[٢].

---

[١] مجموعة الأعمال التحضيريه - جـ ٤ - ص ٥٤١.

[٢] السنهورى - ص ٦٢١.

وان لم يوجد عرف ، تطبق القواعد العامة ، وهى تقضى بأن الأجرة لا تدفع الا عند استيفاء المنفعة ، أى عند انتهاء كل مدة من مدد دفع الأجرة لان الأجرة مقابل المنفعة[١].

مكان دفع الأجرة

١٧٠- تنص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى على أنه "ويكون الوفاء فى موطن المستأجر، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك".

مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر ، لانه هو المدين بها ، وإذا غير المستأجر موطنه بعد إبرام عقد الإيجار ، فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذى كان له وقت انعقاد الإيجار[٢].

ويجوز للعاقدين أن يتفقا على أن يكون الوفاء فى مكان آخر ، فإذا اتفقا على أن يكون الوفاء فى موطن المؤجر ، ففى هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع الأجرة فى موطن المؤجر.

وإذا لم يوجد اتفاق وجرى العرف على أن يكون الوفاء فى مكان معين ، كان الوفاء مستحقا فى هذا المكان ولو لم يكن هو موطن المستأجر ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر.

---

[١] سليمان مرقس - ص ٤٤٤.

[٢] السنهورى - ص ٦٢٨ .

بلانيول وريبير - فقره ٥٨٩.

بودرى وفال - فقره ٨٦١.

طريقة دفع الأجرة

١٧١- تدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد ، ويجوز للمستأجر دفع الأجرة بحوالة بريدية ، وهذا السداد يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد اتفاق بخلافه ، أما دفع الأجرة بشيك أو بسند إذني أو كمبياله فلا يصح الا إذا رضى به المؤجر[١].

إثبات دفع الأجرة

١٧٢- يقع على المستأجر عبء إثبات وفائه بالأجرة ، ويجوز له إثبات ذلك بالبينة وبالقرائن إذا كانت قيمة كل قسط من أقساط الأجرة لا تزيد على مائة جنيها ، ولو كان مجموع الأجرة يجاوز هذه القيمة.

والوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، وفي ذلك تنص المادة ٥٨٧ من القانون المدني على أن "الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك" .

ويترتب على هذا أن المستأجر إذا قدم دليل سداده للقسط الأخير من الأجرة انتقل عبء الإثبات الى المؤجر ، فيكلف بإقامة الدليل على أن المستأجر لم يف بالأجرة السابقه ويقدم سببا لإعطائه إيصالا بأحد الأقساط دون استيفاء الاقساط السابقة.

---

[١] السنهوري - ص ٦٣١.

بلانيول وريبير - فقره ٥٩٠.

المبحث الرابع

هلاك البذر وهلاك الزرع

١٧٣- تقسيم

الإيجار عقد ملزم للجانبين ، ومن ثم تتقابل فيه التزامات طرفيه ، فالتزام المستأجر بدفع الأجرة يقابله التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا تعذر على المستأجر ، لقوة قاهرة الانتفاع بالعين المؤجرة ، سقط التزامه بدفع الأجرة طبقا للقواعد العامة وقد طبق المشرع ذلك على إيجار الأراضى الزراعية فى المادتين ٦١٥ ، ٦١٦ من القانون المدنى ، ولكنه فرق بين حالتين ، الأولى الحالة التى يتعذر فيها على المستاجر زرع الأرض أو يهلك فيها البذر كله أو أكثره قبل نموه ، والثانية الحالة التى يتمكن فيها المستأجر من البذر وينتج البذر ويهلك الزرع كله أو أكثره قبل الحصاد . ونبين فى هذا المبحث أحكام كل من الحالتين وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول: هلاك البذر.
- المطلب الثانى: هلاك الزرع.

المطلب الأول

هلاك البذر

١٧٤- تنص المادة ٦١٥ على أنه "إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها وهلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الاحوال ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره" .

يقضى هذا النص ببراءة ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها إذا فاته الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حوادث تعتبر قوة قاهرة ، اى إذا وقعت حادثة لا يد له فيها ، وترتب عليها استحالة تهيئة الأرض للزراعة وبذرها أو هلك البذر كله أو أكثره.

ويجب لبراءة ذمة المستأجر أن يتوافر شرطان:

أولا : أن تطرأ قوة قاهرة ، كالفيضان غير العادى أو استيلاء السلطة العامة على الأرض ، أو صدور قانون جديد يمنع زراعة المحصول الذى استؤجرت الأرض لزراعته[١].

وتعتبر حادثة لا يد للمستأجر فيها ، انخفاض منسوب النيل أو فيضانه فيضان غير معتاد بحيث يغرق الأرض ، وكذلك استيلاء الحكومة على الأرض بنزع ملكيتها ، وصدور قانون جديد يمنع زراعة المحصول الذى استؤجرت الأرض لزراعته قبل زراعة الأرض .

---

[١] جمال زكى – ص ١٦٤ .

وقد قضى بأنه إذا استأجر شخص أرضا على أن يزرع نصفها قطنا ثم صدر قانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطنا ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذى ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطنا[1] .

وقضى ايضا بأنه إذا استأجر شخص أطيانا على أن تزرع ثلثها قطنا ، وكانت هذه الأطيان تخترقها فى وقت التأجير ترع السلطة العسكرية ، ثم أصدرت الحكومة بعد الاستئجار قانونا يمنع زراعة القطن فى أراضى الحياض التى فيها الأطيان المؤجرة ، ثم اصدرت وزارة الاشغال من جهة أخرى قراراً بإبطال ترع السلطة العسكرية وأزيلت هذه الترع فعلا ومحى أثرها فلم يتمكن المستأجر من الانتفاع الأطيان المؤجرة الانتفاع الذى كان يرجوه وقت التعاقد وجب عدلا تخفيض الإيجار لى إيجار المثل[2] .

كما قضى بأن الأمر الذى تصدره الحكومة بتخفيض زراعة القطن وتحديدها الى ثلث المساحة مع وجود نص فى عقد الإيجار على زراعة نصف المساحة قطنا لا يترتب عليه أى حق فى مطالبة المؤجر بتعويض ، إنما للمستأجر الحق فى طلب تخفيض الإيجار فقط عن الفرق بين ثلث المساحة الكلية وبين نصفها ، ويحتسب هذا التخفيض بنسبة الفرق بين إيجار الأرض لزراعتها قطنا وبين إيجارها لزراعتها محصولات أخرى[3] .

ثانياً: أن تمنع هذه القوة القاهرة المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو أن تهلك البذر كله أو أكثره .

---

[1] استئناف مصر - جلسة ١٩٢٩/٦/٢٦ - محاماة - س١٠ - رقم ٢٥ ص ٧٣ .

[2] استئناف مصر - جلسة ١٩٢٥/١٢/١٤- محاماة - س ٦ - رقم ٣٠١ - ص ٤٢٩ .

[3] بنى سويف الكليه - جلسة ١٩٢٨/١٢/٢٥ محاماه - س ١١ - رقم ٣٢٠ - ص ٦٤٢ .

يجب لبراءة ذمة المستأجر من كل الأجرة أو بعضها أن تمنع القوة القاهرة المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة ، فتحول بينه وبين تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها ، أو ينجم عن الحادثة هلاك البذر كله أو أكثره بعد بذره فى الأرض .

فإذا توافر هذان الشرطان سقط عن المستأجر التزامه بدفع الأجرة وبرأت ذمته من كل الأجرة إذا ترتب على القوة القاهرة منع تهيئة الأرض للزراعة ، أو بذرها ، أو هلاك البذر كله ، اما إذا ترتب على القوة القاهرة منع زراعة بعض الأرض ، أو هلاك أكثر البذر ، لا كله ، سقطت بعض الأجرة بنسبة الأرض التى لم تزرع أو البذر الذى هلك ، وظل المستأجر ملتزما بدفع بقية الأجرة .

وقد ذهب بعض الفقهاء الى أنه إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض بعض الوقت أو هلك أكثر من نصف البذر دون أن يهلك كله ، كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا اثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير ، أو استيفاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار ما يتناسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض[1] .

وواضح أن هذا الرأى يطبق على حالة هلاك البذر القاعدة الخاصة بضمان العيوب الخفية فى العين المؤجرة والمقررة بنص المادة ٥٧٧ من القانون المدنى والتى تقضى بأنه "إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر" .

---

(١) السنهورى – فقره ٧٤٩ .

سليمان مرقس – ص ٨٢٢ .

ومن جانبنا لا نميل الى هذا الرأى إذا أنـه يتناقض بوضـوح مـع صراحـة نـص المادة ٦١٥ من القانون المدنى والتى لا تقضى إلا ببراءة ذمة المسـتأجر مـن بعـض الأجرة إذا كان المنع من تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها وقـع علـى بعـض الأرض أو كان هلك أكثر البذر ، وبراءة ذمته من الأجرة كلها إذا كان المنع أو الهلاك وقـع على الأرض كلها أو البذر كله ، ولم تقرر أى حكم آخر.

ويلاحظ أن هذه الأحكام غير متعلقه بالنظام العام ، وبالتالى يجـوز الاتفـاق علـى مخالفتها ، فإذا تم الاتفاق على أن يتحمل المستأجر تبعـة القـوة القـاهرة ، فإنـه يظـل ملزما بدفع الأجرة ، ولو امتنع عليـه تهيئـة الأرض للزراعـة أو هلـك البـذر كلـه أو أكثره لسبب لا يد له فيه .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد ينـص علـى أن المؤجـر غيـر ملـزم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أو صادرة عـن قـوة جبريـة ينتـج عنهـا عـدم انتفاع المستأجر بكل الاطيان أو بعضها ، فليس للمستأجر الذى أتلف السيل زراعتـه الرجوع على المؤجر بتعويض عن ذلك لأن السيل يعتبر من الحوادث الجبرية التـى لا يجـوز بسـببها الرجـوع علـى المؤجـر عمـلا بهذا الاتفـاق المنصـوص عليـه فـى العقد[1].

---

[1] نقض ١٩٤٩/١/٦ - مجموعة عمر - ج ٥ - رقم ٣٦٢ - ص ٦٩٥ .

المطلب الثانى

هلاك الزرع

١٧٥- تنص المادة ٦١٦ من القانون المدنى على أنه "١- إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة .

٢- اما إذا لم يهلك الا بعض الزرع ، ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة.

٣- وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليها من طريق التأمين أو من أى طريق آخر".

يفترض هذا النص أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، وبذرها ونتج المحصول ، لكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة ، فالأرض هنا قد أنتجت ، ولكن إنتاج الأرض شىء واستيفاء منفعتها شىء آخر ، فالمستأجر لا يستوفى منفعة الأرض الا إذا حصد المحصول ، والتزامه بدفع الأجرة مقابل منفعته بالأرض ، ولا يقابل إنتاج الأرض للمحصول ، فإذا لم يحصد المحصول وهلك وهو لا يزال فى الأرض ، فإن المستأجر لا يعتبر مستوفيا للمنفعة ، وتسقط بالتالى الأجرة عنه[1] .

ويجب أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة ، كفيضان غير عادى أو تفشى الآفات الزراعية تفشيا غير عادى ، وأسراب الجراد ، والحرائق . ويجب هلاك المحصول كله ، أو هلاك جزء منه ترتب عليه نقص كبير فى ريع الأرض .

---

(١) السنهورى - فقره ٧٥٠ - ص ١٣٢١ .   جمال ذكى - ص ١٦٧ .

فإذا ترتب على القوة القاهرة هلاك كل المحصول ، برئت ذمة المستأجر من كل الأجرة ، اما إذا ترتب على القوة القاهرة هلاك جزء من المحصول ترتب عليه نقص كبير فى ريع الأرض ، برئت ذمة المستأجر من بعض الأجرة بنسبة ما نقص من ريع الأرض .

أما إذا لم يترتب على الهلاك الجزئى للمحصول نقص كبير فى ريع الأرض ظل المستأجر ملتزما بدفع كل الأجرة ، وتقدر المحكمة ما إذا كان النقص فى الريع يعتبر كبيرا بحيث يستوجب نقص الأجرة ام أنه لم يبلغ هذا الحد ، والمحكمة فى تقديرها ذلك لا تتقيد بنسبة معينة خلافا لحالة هلاك البذر التى اشترط فيها القانون هلاك أكثر البذر.

أما إذا كان المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر ، فلا يجوز له طلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، والمستأجر يعوض عما أصابه من ضرر إذا كان حصل على أرباح من العين المؤجرة فى مواسم زراعية أخرى داخلة فى مدة الإجارة تعوض عليه ما أصابه من خسارة فى موسم بعينه ، أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر . فتوجد حالتان يبقى المستأجر فيهما ملتزما بدفع كل الأجرة رغم هلاك المحصول كله ، أو هلاك جزء منه ترتب عليه نقص كبير فى ريع الأرض:

الأولى : إذا كان قد عوض عن هلاك المحصول كله أو بعضه ، بما عاد عليه من أرباح فى مواسم زراعية أخرى داخله فى مدة الإجارة .

الثانية : إذا كان قد عوض عن هلاك المحصول كله أو بعضه ، من طريق آخر كالتأمين أو غيره . كأن كان مؤمنا ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضانا استثنائيا وأعطت الحكومة تعويضا عن ذلك[1] .

ويلاحظ أن هذه القواعد غير متعلقة بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، كأن يتفق على أن يتحمل المستأجر تبعة هلاك المحصول بقوة قاهره بغير تفرقه بين ما إذا كان الهلاك ناجما عن حوادث معتادة ، أو حوادث غير معتادة .

أما بعد حصاد المحصول ، فلا يتحمل المؤجر هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك المحصول كله ، الا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يدخل فى الأجرة ، ففى هذه الحالة يهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه .

---

[1] مجموعة الأعمال التحضيريه - ج ٤ - ص ٦١٧ .

المبحث الخامس
انتهاء عقد الإيجار

١٧٦- تمهيد وتقسيم

يخضع إنهاء عقد إيجار الأراضى الزراعية فى أسبابه للقواعد العامة الواردة فى القانون المدنى ، وقد أورد القانون المدنى أسباب انتهاء عقد الإيجار ، وأول هذه الأسباب مستمد من طبيعة هذا العقد ذاتها ، وكونه موقوتا بمدة معينة ينتهى بانقضاء هذه المدة ، والأسباب الأخرى يترتب عليها إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، وهذه الأسباب منها أسباب خاصة بعقد الإيجار ، وأسباب عامة يشترك فيها الإيجار مع سائر العقود ، وسوف نبين فى هذا المبحث أسباب إنهاء الإيجار مبتدئين بالسبب الطبيعى لإنهاء الإيجار وهو انقضاء مدته ، ثم نبين الأسباب الخاصة بعقد الإيجار ، ونعقب ذلك ببيان الأسباب العامة التى يشترك فيها الإيجار مع سائر العقود . وعليه نقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب:

- المطلب الأول : انتهاء الإيجار بانقضاء مدته .
- المطلب الثانى : الأسباب العارضة لإنهاء الإيجار بوجه خاص .
- المطلب الثالث : الأسباب العارضة العامة لإنهاء الإيجار .

المطلب الاول

انتهاء الإيجار بانقضاء مدته

١٧٧- تقسيم

قدمنا أن المتعاقدين قد يتفقان على تحديد مدة معينه للإيجار ، واما أن يعقد الإيجار لمدة غير معينة ، أو يسكتا عن تحديد المدة ، أو يتعذر إثبات المدة التى يدعيها أى منهما ، فإذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة معينه للإيجار ، فإن الإيجار ينتهى بانقضائها ، أما إذا عقد الإيجار لمدة غير معينة ، أو سكت المتعاقدان عن تحديد المدة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد تكفل القانون بتحديد مدة الإيجار ، ونبين فى هذا المطلب انتهاء الإيجار فى كل حالة من هاتين الحالتين وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الاول : انقضاء المدة المتفق عليها .
- الفرع الثانى : انقضاء المدة التى عينها القانون .

الفرع الأول

انقضاء المدة المتفق عليها

١٧٨- يحدد المتعاقدان مدة الإيجار بإحدى طرق ثلاثة:

١- يحددان مدة ينتهي بانقضائها العقد .

٢- يحددان مدة ينتهي بانقضائها العقد بشرط أن ينبه أحدهما على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل محدد .

٣- يحددان مدة مقسمة الى آجال معينة .

المدة المتفق على إنهاء العقد حتما بانقضائها

١٧٩- تنص المادة ٥٩٨ من القانون المدنى على أنه "ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينه فى العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

يبين من هذا النص أنه إذا انقضت المدة المعينة للإيجار انتهى العقد حتما ، دون حاجة الى تنبيه أو إجراء آخر ، ما دام التنبيه ليس مشترطا فى العقد ، ويتعين على المستأجر أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر ، فإذا امتنع المستأجر عن رد العين ، أو تأخر فى ذلك دون رضاء المؤجر أصبحت يده على العين بلا سند من القانون *ocaupant sons titre* أى يعد مغتصبا[1] . ويجوز الحكم عليه بالإخلاء ، بل يجوز الحكم عليه بتعويض المؤجر عما أصابه من ضرر .

---

[1] السنهورى - ص ١٠١٨ .
سليمان مرقس - ص ٦٩٧ .

ويجوز أن يلجأ المؤجر الى قاضى الأمور المستعجلة يطلب إخلاء المستأجر من العين ، لأن كل تأخير إنما يفوت منفعة الأرض عليه دون أن يخوله سوى حق فى التعويض مجرد من الضمانات التى كانت تكفل له تحصيل الأجرة ، فيعرض حقوق المؤجر الى خطر يتعذر تداركه . ويجب ألا يمس حكم قاضى الأمور المستعجلة الموضوع ، فإذا ادعى المستأجر تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا ، واستند الى أمور تجعل دعواه قريبة من التصديق ، فإن قاضى الأمور المستعجلة لا يستطيع بحث هذه الأمور ، لأن بحثها يمس أصل الحق وهذا أمر ممتنع على قاضى الأمور المستعجلة التعرض له ، ويتعين عليه فى هذه الحالة أن يقضى بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى .

التجديد الضمنى للإيجار (إحالة)

١٨٠- سبق أن بينا أحكام التجديد الضمنى للإيجار وشروطه فى الباب الاول من هذا القسم ، فنحيل اليه .

تحديد مدة ينقضى بانقضائها العقد بشرط التنبيه

١٨١- إذا كان الإيجار معقودا لمدة معينة ، لا ينتهى بانقضائها الا إذا نبه أحد العاقدين على الآخر فى الميعاد برغبته فى انتهاء العقد ، فإذا نبه أحد العاقدين على الآخر فى الميعاد المحدد ، فإن الإيجار ينتهى بانقضاء المدة المحدده فى العقد ، أما إذا لم يتم التنبيه فى الميعاد فإن الإيجار يمتد لمدة أخرى ، ولو كان عدم صدور التنبيه فى الميعاد المتفق عليه نتيجة سهو من العاقد أو كان راجعا الى تغيب العاقد فى الخارج ، أو الى سبب أجنبى عنه كالقوة القاهرة[1].

---

[1] سليمان مرقس - ص ٧١٤ .

فإذا انقضت المدة الجديدة انتهى الإيجار دون حاجة الى تنبيه ، الا أن يكون المتعاقدان قد اتفقا على امتداده لمدة ثالثه إذا لم ينبه أحدهما على الآخر برغبته فى عدم الامتداد فى الميعاد القانونى قبل انقضاء المدة الثانية .

فإذا انتهى الإيجار بأى طريقه ، وجب على المستأجر أن يقوم برد العين الى المؤجر ، فإن بقى فى العين المؤجرة برضاء المؤجر عُدَّ هذا تجديدا ضمنيا للإيجار.

تحديد مدة مقسمة الى آجال معينة

١٨٢- قد يتفق المتعاقدان على تحديد مدة للعقد مقسمة الى فترات ، كأن يتفقا على أن مدة العقد تسع سنوات مقسمه الى ثلاث فترات كل منها ثلاث سنوات ، على أن يكون لكل من الطرفين حق إنهاء العقد عند انقضاء اى فتره من هذه الفترات بشرط التنبيه على الطرف الآخر فى ميعاد معين .

ويعتبر الإيجار فى هذه الحالة محدد المدة ينتهى بانتهاء المدة المحددة ، أى مدة التسع سنوات دون حاجة الى تنبيه ، ويجوز إنهاؤه قبل ذلك بانقضاء أى فترة من الفترتين الأولى والثانية بشرط التنبيه بذلك فى الميعاد المحدد ، ويعتبر التنبيه فى الميعاد شرطاً فاسخاً ينتهى الإيجار بتحققه بالنسبة الى المستقبل[١] . فتقتصر مدته على الفترة التى حصل التنبيه فى خلالها وما سبقها من فترات ، اما إذا لم يحصل التنبيه يستمر العقد ساريا ولا يعتبر أنه تجدد تجديدا ضمنيا[٢] ، ولا يعتبر أنه امتد

---

[١] السنهورى - ص ١٠٣٠ .
سليمان مرقس - ص٧١٧ .
عبد الفتاح عبد الباقى - فقره ٢٩٠ .

[٢] عبد الفتاح عبد الباقى - ص٣٥١ - هامش٢٨ .

امتداداً الى الفترة التالية ، وانما يعتبر ساريا لمدته الاصلية المنصـوص عليها فيـه ، وذلك بسبب تخلف الشرط الفاسخ .

الفرع الثاني

انقضاء المدة التي عينها القانون

١٨٣- سبق أن بينا أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد تكفلت المادة ٥٦٣ من القانون المدنى بتحديد المدة بنصها على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر اثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة" .

والإيجار فى هذه الحالة لا ينتهى بمجرد انقضاء المدة المحدده لدفع الأجرة ، بل لابد من أن ينبه احد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء فى ميعاد معين ، فإذا حصل التنبيه فى هذا الميعاد انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة ، والا امتد الى مدة أخرى ، وهكذا حتى يتم التنبيه فى الميعاد المحدد .

التنبيه بالإخلاء

١٨٤- سبق أن بينا أحكام التنبيه بالإخلاء فى الباب الاول من هذا القسم فنحيل اليها.

المطلب الثانى

الأسباب العارضة لإنهاء الإيجار بوجه خاص

١٨٥- تقسيم

ينتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بانتقال ملكية العين المؤجرة ، أو العذر الطارىء، ونبين فى هذا المطلب أحكام هذين السببين . وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الاول : انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة .
- الفرع الثانى : انتهاء الإيجار بالعذر الطارىء .

الفرع الاول

انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

١٨٦- تمهيد وتقسيم

تنص الفقرة الأولى من المادة ٦٠٤ من القانون المدنى على أنه "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذا فى حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية" .

يفهم من هذا النص أن الإيجار يكون نافذا فى حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ، إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، ويتعين لنفاذ الإيجار فى حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة توافر شروط معينة ، كما أنه يرتب آثارا معينة ، ونبين فى هذا الفرع شروط نفاذ الإيجار فى حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ، والاثار المترتبة على ذلك . وعليه نقسم هذا الفرع الى غصنين:

- الغصن الأول : شروط نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة .
- الغصن الثانى : الآثار المترتبه على نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة .

الغصن الأول

شروط نفاذ الإيجار فى حق متلقى الملكية

١٨٧- يشترط وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ من القانون المدنى لانصراف أثر العقد الى الخلف الخاص توافر شروط ثلاثة هى:

١- وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقا تعتبر من مستلزمات الشىء .

٢- أن يكون هذا العقد ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية الشىء .

٣- أن يعلم الخلف الخاص بهذا العقد وقت تلقيه ملكية الشىء .

وقد طبق المشرع هذه القاعده فى المادة ٦٠٤ مدنى التى نصت على نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة ، ولكنه اكتفى بالشرطين الأولين وتجاوز عن الشرط الأخير ، وبالتالى فإنه يشترط لنفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة توافر شرطين: الأول : وجود عقد إيجار أنشأ التزامات وحقوقا تعتبر من مستلزمات العين المؤجرة . الثانى : أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة .

الشرط الأول : وجود عقد إيجار

١٨٨- يتعين أن يكون هناك عقد إيجار وليس مجرد وعد بالإيجار ، لأن الوعد بالإيجار ليس إيجارا ، فلا ينصرف أثره الى متلقى الملكية حتى ولو كان ثابت التاريخ ، مادام لن يتحول الى عقد إيجار كامل بقبول الموعود له الوعد قبل صدور التصرف الناقل للملكية[1] ، وقد اعتبر المشرع أن عقد الإيجار ينشأ حقوقا للمؤجر

---

(1) بودرى وفال – فقره ١٢٧٩ .

عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٣٢٠.

تعتبر مكملة للعين المؤجرة ، وينشأ التزامات فى ذمته تعتبر محددة لهذا العقد ، فتكون كل من الحقوق والالتزامات من مستلزمات العين المؤجرة ، ومن ثم تنتقل مع العين الى الخلف الخاص وفقا للقواعد العامة[1] .

الشرط الثانى: أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة

١٨٩- نصت المادة ٧٠٤ مدنى صراحة على أنه يجب لنفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة أن يكون الإيجار له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

ومعرفة ما إذا كان للإيجار تاريخ سابق على تاريخ التصرف الناقل للملكية لا يثير صعوبة ، إذا كان كل من الإيجار والتصرف الناقل للملكية تم بعقد رسمى ، فإن أسبقية أحدهما على الآخر تظهر بمقارنة التاريخين ، فإن كان الإيجار هو الأسبق انصرف أثره الى المشترى ، وان كان التصرف الناقل للملكية هو الأسبق لم ينصرف أثر الإيجار الى المشترى .

وإذا كان أحد العقدين هو الثابت التاريخ دون الآخر ، فإن كان الإيجار الثابت انصرف أثره الى المشترى ، وان كان البيع هو الثابت التاريخ لم ينصرف أثر الإيجار الى المشترى .

اما إذا كان كل من العقدين عقد عرفى ، فإن كان العقدان ثابتى التاريخ ، نتبين أسبقية أحدهما على الآخر بمقارنة التاريخين ، وان كان أحد العقدين ثابت التاريخ دون الآخر ، اعتبر العقد ذات التاريخ الثابت هو العقد الاسبق .

---

(١) السنهورى - ص ١٠٩٧ .

واذا كان كل من التصرف الناقل للملكية (البيع) والإيجار غير ثابتى التاريخ ، أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم واحد ، فإن الإيجار لا يسرى فى حق المشترى حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل[1] .

وقد ثار خلاف فى الفقه حول التاريخ الذى يعتد به بالنسبة للتصرف الناقل الملكية ، وهل يتعين أن يكون تاريخ الإيجار سابقا على تاريخ التصرف الناقل للملكية ، ام يكفى أن يكون سابقا على تاريخ تسجيل هذا التصرف فقط ؟

ذهب رأى الى أنه يكفى أن يكون الإيجار سابقا على تسجيل التصرف الناقل للملكية ، لأن المادة ٦٠٤ مدنى جعلت مناط عدم نفاذ الإيجار فى حق المتصرف اليه أن تكون الملكية قد انتقلت اليه فعلا من المؤجر ، ولأنه تشترط اسبقية الإيجار على التصرف الذى نقل الملكية ، والتصرف الذى نقل الملكية ليس هو مجرد البيع ولكنه البيع المسجل .

بينما ذهب الرأى الراجح والذى نميل اليه ، أنه لا يكفى أن يكون تاريخ الإيجار سابقا على تسجيل بيع العقار المؤجر[2] ، وإنما يجب أن يكون تاريخ الإيجار سابقا

---

(١) السنهورى – ص ١١٠٣ .
سليمان مرقس – ص٧٢٣ .
عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٣١٦ – ص ٤٩٣ .
محمد كامل مرسى – عقد الايجار ١٩٥٣ – فقره ٧٢٧ – ص٣٠٣ عكس ذلك:
عبد المنعم فرج الصده – فقره ٢١٠ – ص ٢٨٥ .
منصور مصطفى منصور – فقره ١٦٦ – ص ٤٠٤ .
حيث ذهبا الى أنه يجوز لكل من المستأجر والمشترى ان يثبت بجميع الطرق أسبقية تاريخ عقده .

(٢) عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٣١٦ – ص ٤٩٢ .
محمد كامل مرسى – فقره ٢٢٧ – ص ٣٠٦ .

على تاريخ التصرف الناقل للملكية ، أى يكون سابقا على تاريخ البيع نفسه[١] . إذ أن نص المادة ٦٠٤ مدنى صريح فى أن يكون الإيجار ثابت التاريخ فى تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، والتصرف الذى نقل الملكية هو البيع ، نقلها وهو مسجل ، ولكنه حتى قبل التسجيل يوصف بأنه التصرف الذى نقل الملكية ، يؤيد ذلك ما جاء فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى من أن الإيجار غير السابق على البيع لا يسرى فى حق المشترى حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل[٢].

أما فيما يتعلق بالشرط الثالث الذى تشترطه المادة ١٤٦ من القانون المدنى فقد تجاوز عنه المشرع فى المادة ٦٠٤ مدنى ، ولم يشترط لنفاذ الإيجار فى حق متلقى الملكية علمه بالإيجار وقت تلقيه الملكية ، فينفذ الإيجار فى حق المشترى ولو لم يعلم به وقت الشراء ما دام للإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ البيع ، غير أن علم المشترى بالإيجار يمنعه من التمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه ، لأن علمه بالإيجار الذى لا تاريخ ثابت له ، يجعل الإيجار ثابت التاريخ منذ وقت هذا العلم.

---

[١] السنهورى - ص ١١٠٣ .
سليمان مرقس - ص ٧٢٣ .
عبد المنعم فرج الصده - ص ٢٨٦
منصور مصطفى منصور - فقره ١٦٦ .

[٢] مجموعة الاعمال التحضيرية - ج ٤ - ص ٥٩٣ .

الغصن الثانى

الآثار المترتبة على نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة

١٩٠- إذا توفر شرطا نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة ، حل متلقى الملكية محل المؤجر فى مواجهة المستأجر من وقت التسجيل ، فيثبت للخلف حقوق المؤجر ويلتزم بالتزاماته.

وقد قضت محكمة النقض أن مؤدى ما نصت عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥، ٦٠٦ مدنى أن أثر الإيجار ينصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر فى جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار الى الخلف الخاص الذى يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من أثر وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ١٤٦ مدنى - إلا أنه وفقا للتنظيم القانونى الذى قرره المشرع لهذه القاعدة فى المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً فى هذا الخصوص الا إذا انتقلت اليه الملكية فعلا ، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل اليه الملكية بموجبه. أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع ، مؤجر العقار وحق المشترى فى تسلم المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له فى ذمة البائع اليه كما ان علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أيه علاقة بين مشترى العقار

الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر[١].

وحقوق المؤجر تنتقل الى الخلف الخاص عن طريق حوالة الحق ، وتنتقل التزاماته الى الخلف الخاص عن طريق حوالة الدين.

وقد قضت محكمة النقض بأن لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الايجار اذا ما قام البائع بتحويل عقد الايجار اليه ، وقبل المستأجر هذه الحواله أو أعلن بها ، لما كان ذلك وكان المقرر أن إعلان المحال اليه بصحيفة الدعوى التى تضمنت بيانات الحواله تعتبر اعلانا له بها وتنفذ فى حقه من هذا التاريخ ، واعتبارا من هذا التاريخ يصبح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان للمحيل من حقوق محالة ، ما دام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبوقة بإجراء آخر ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن صحيفة افتتاح دعوى الإخلاء قد حوت بيانا بحوالة المؤجر لعقد الايجار المبرم بينه وبين المستأجر فإن إعلان تلك الصحيفة يعد إعلانا له بتلك الحوالة ، فتصبح نافذة فى حقه اعتبارا من تاريخ الإعلان[٢].

كما قضت بأن حوالة الحق هى اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الأول الذى فى ذمة المحال عليه الى الثانى ، ويتعين مراعاة القواعد العامة فى إثبات الحوالة ، لما كان ذلك وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة الايجار اليه من البائعة ، وكان البين من الإنذار الموجه منه الى المستأجرين أنه اقتصر على الاشارة الى حلوله محل المؤجر والبائعة فى عقد الايجار بوصفه خلفا

---

(١) نقض - جلسه ٣٠/ ٦٥/١١ - مج احكام النقض - السنه ١٦ - رقم ١٨٣ - ص ١١٦٥.

(٢) نقض - جلسه ١٩٨٠/٢/٢٧ - مجموعة احكام النقض - السنه ٣١ - رقم ١٢٣ - ص ٦٢٩ .

خاصا ، فان ذلك لا يكفى لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر على تخويله حقها فى قبض الأجرة من الطاعنين[١].

وقد ذهب رأى فى الفقه الفرنسى الى أن اثر الايجار لا ينصرف الى الخلف الخاص ، بل أن الأمر يقتصر على سريان الايجار فى حق من انتقلت اليه الملكية . ذلك أن هناك فرقا بين انصراف أثر الايجار الى الخلف الخاص ، وسريان الايجار فى حق هذا الخلف ، ففى حالة انصراف أثر الايجار الى الخلف الخاص يحل هذا الخلف محل السلف فى حقوقه والتزاماته ، أما فى حالة سريان الايجار فى حق الخلف الخاص فإن هذا الخلف لا يحل محل السلف فى الحقوق والالتزامات بل يبقى الإيجار قائما بين المؤجر والمستأجر يرجع كل منهما على الآخر بحقوقه ، أما الخلف فلا يلتزم الا باحترام الايجار وعدم إخراج المستأجر[٢].

لكن هذا الرأى لم يلقَ قبولا لدى الفقه ، فقد أجمع الفقه فى كل من مصر وفرنسا على انصراف أثر الايجار فى حق متلقى الملكية ، فيحل الخلف الخاص محل المؤجر فى حقوقه والتزماته قبل المستأجر[٣].

---

(١) نقض - ١٩٧٧/٣/٣٠ - مجموعة احكام النقض - السنه ٢٨ - رقم ١٥٢ - ٨٧٧.

(٢) Aubry et Aau, cours de droit civil francais, tome V. 5ed. Paris 1907 . p. 360-361 .

(٣) بلانيول وريبير - ص ٩٣٨.

بودرى وفال - فقره ١٣١٣ .

السنهورى - ص ١١١٣ .

سليمان مرقس - ص ٧٢٧ .

عبد الفتاح عبد الباقى - ص ٥١٠ .

عبد المنعم فرج الصده - ص ٢٨٨ .

منصور مصطفى منصورة - ص ٤٠٧ .

ويترتب على انصراف أثر الايجار فى حق ملتقى الملكيـة أنـه يكـون للمسـتأجر الحق فى مطالبة الخلف الخاص بتسليم العين اذا لـم يكـن قـد تسـلمها قبـل ذلـك مـن المؤجر ، وله أيضا أن يطالبه بإجراء الترميمـات الضروريـة فـى العيـن المؤجـرة ، وبضمـان التعويـض والاستحقاق ، وبضمـان العيـوب والاستحقاق ولـو كـانت هـذه العيوب موجودة قبل التصرف.

ويكون للخلف الخاص الذى انتقلت اليه ملكية العين المؤجـرة الحـق فـى مطالبـة المستأجر بجميـع حقـوق المؤجـر ، فلـه الحـق فـى المطالبـة بـالأجرة ، وأن يطالبـه باستعمال العين فيما أعدت لـه وبالمحافظـة عليهـا ، وبالترميمـات التأجيريـة ، وبـرد العيـن عنـد انتهـاء الايجـار كمـا لـه أن يطلـب فسـخ الإيجـار لعـدم قيـام المسـتأجر بالتزاماته.

ما يترتب على عدم نفاذ الايجار فى حق متلقى الملكية

١٩١- إذا لم يتوافر شرطا نفاذ الايجار فى حق متلقى الملكية ، فإن الايجار لا ينفذ فى حقه ، وانما يعتبر الايجار قائما بين المؤجر والمستأجر ، وفى هذه الحالة يتعين التفرقه بين علاقه المستأجر ومتلقى الملكية ، وعلاقة المستأجر بالمؤجر الاصلى.

علاقة متلقى الملكية بالمستأجر

١٩٢- تنص الماده ١/٦٠٥ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز لمن انتقلـت اليـه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذا فى حقه أن يجبر المستأجر على الاخـلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣" .

يبين من هذا النص أن المشرع أعطى ضمانا للمستأجر قبل متلقى الملكية حتى ولو كان الايجار غير نافذ فى حق هذا الأخير ، فألزم المالك الجديد أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى ، فلا يجوز لمتلقى الملكية ، بالرغم من عدم نفاذ الايجار فى حقه أن يخلى المستأجر من الارض المؤجرة فورا دون تنبيه بالإخلاء ، إنما يتعين أن ينبه على المستأجر فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى.

كما أنه يجوز لمتلقى الملكية ، رغم عدم نفاذ الايجار فى حقه ، أن يتمسك بعقد الإيجار أى أن يقره فيجعله نافذا ، وذلك دون حاجة الى رضاء المستأجر بذلك ، ذلك أن عدم نفاذ الايجار فى حق متلقى الملكية مقرر لمصلحة هذا الأخير ، فيجوز له أن ينزل عن هذه الحماية وأن يقبل نفاذ العقد فى حقه دون رضاء المستأجر ، وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة الثانية من المادة ٦٠٤ مدنى على أنه "ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية أن يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذه العقد غير نافذ فى حقه" .

ولم يعين القانون ميعادا لاستعمال المالك الجديد حقه فى التمسك بعقد الايجار ، ولكن من مصلحة المالك أن يبادر الى استعماله لئلا يحمل سكوته على النزول عن هذا الحق ، ولأن من مصلحة المستأجر أيضا أن يبين مصير عقده فى وقت قريب ، فيجوز له أن ينذر المالك الجديد بإبداء رأيه فى ميعاد معين من حيث رغبته فى التمسك بهذا الحق أو عدمه ، فإذا انقضى الميعاد دون أن يرد المالك على هذا الإنذار أمكن اعتبار سكوته نزولا عن حقه فى التمسك بالايجار[1].

---

[1] سليمان مرقس – ص ٧٣٤ .

عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٣٢٢ .

علاقة المؤجر بالمستأجر

١٩٣ ـ تنص الفقرة الثانية من المادة ٦٠٥ من القانون المدنى على أنه " فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الايجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر او ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تامين كاف للوفاء بهذا التعويض" .

فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر يبقى كل منهما ملتزما قبل الآخر بالتزاماته التى رتبها فى ذمته عقد الايجار الى أن تنتهى مدة العقد أو يفسخ . فإذا تمكن المستأجر من الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، التزم بسداد الأجرة وفى الوفاء بالتزاماته الأخرى.

أما إذا نبه المالك الجديد على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى فإن القانون أعطى للمستأجر ضمانين قبل المؤجر هما التزام المؤجر بتعويض المستأجر ، حق المستأجر فى حبس العين حتى يتقاضى التعويض.

ومسئولية المؤجر عن التعويض مسئولية عقدية سببها عقد الايجار القائم بينه وبين المستأجر ، ويقدر التعويض وفقا للقواعد العامة ، فيعوض المؤجر المستأجر عن الاضرار التى لحقت به.

ولما كان التعويض المستحق للمستأجر دينا فى ذمة المؤجر ، فيجوز للمستأجر حبس العين حتى يستوفى التعويض من المؤجر ، والحق فى الحبس ليس نافذا فى حق المؤجر فقط ، بل هو نافذ ايضا فى حق المالك الجديد.

وحق المستأجر فى حبس العين ينقضى وفقا لنص المادة ٢/٦٠٥ مدنى فى ثلاث حالات:

١- اذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق.

٢- اذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق.

٣- اذا حصل المستأجر على تامين كاف من المؤجر او من المالك الجديد.

عدم تعلق الأحكام السابقة بالنظام العام

١٩٤- الأحكام المتقدمة ليس لها أيه صفة آمرة ، أى أنهـا لا تتعلـق بالنظـام العـام ، ومـن ثـم يجـوز الاتفـاق علـى مـا يخالفهـا ، وقـد يكـون هـذا الاتفـاق بيـن المؤجـر والمستأجر ، وقد يكون بين المؤجر والمالك الجديد.

فيجوز أن يشترط المؤجر فى عقد الايجـار علـى حقـه فـى التصـرف فـى العيـن المؤجرة قبل انتهاء مدة الايجار ، وعلى فسخ العقد فى هذه الحالة مـن تلقـاء نفسـه ، وفى هذه الحالة يتعين علـى المسـتأجر أن يسـلم العيـن المؤجـرة الـى متلقـى الملكيـة بمجرد مطالبته ودون تعويض.

ويجوز للمؤجر أن يشترط على متلقى الملكية عند تصرفه فى ملكية العين ، نفاذ الايجار فى حقه ولـو لـم يكـن للايجـار تـاريخ ثـابت ، فيعتـبر هـذا الاتفـاق اشـتراطا لمصلحة المستأجر بموجبه يتعهد متلقى الملكية باحترام الايجار ولو لم يكن نافذا فـى حقه.

الفرع الثانى
انتهاء الإيجار بالعذر الطارئ

١٩٥- تمهيد وتقسيم

تنص المادة ٦٠٨ من القانون المدنى على أنه " ١- اذا كان الايجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب انهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا.

٢- فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تامين كافى" .

وتقول المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على هذا النص "وضعت هذه المادة مبدأ خطيراً هو فسخ الإيجار بالعذر وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الاسلامية ، وهو فى ذات الوقت تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير المتوقعة[1] .

يبين من نص المادة ٦٠٨ مدنى أنه يجوز انهاء عقد الإيجار ، اذا كان معين المدة قبل انقضاء مدته بالعذر الطارئ.

ويشترط لانطباق هذه النظرية توافر الشروط الاتية:

---

[1] مجموعة الاعمال التحضيريه - جـ ٤ - ص ٥٩٨ .

١- أن يكون الإيجار معين المـدة ، لأنـه إذا لـم يكـن العقـد معيـن المـدة جـاز إنهـاؤه بمجرد التنبيه بالإخلاء قبل نهاية الفـترة المحـددة لدفـع الأجـرة ، ولـم تكـن هنـاك حاجة الى الاستناد الى نص المادة ٦٠٨.

٢- أن تطرأ ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجـار مرهقـا ، سواء كان الإرهاق متحققا من بداية الإيجار أو أثنـاء تنفيـذه ، وسـواء وقـع علـى عاتق المؤجر أو المستأجر.

٣- أن يطلب الطرف الذى يرهقه تنفيذ الإيجار أو الاستمرار فى تنفيذه إنهاء الإيجار بعد التنبيه على الطرف الآخـر بـالإخلاء فـى المواعيـد المبينـة بالمـادة ٥٦٣ مـن القانون المدنى.

٤- أن يعـوض الطـرف الـذى يطلـب انهـاء الإيجـار الطـرف الآخـر تعويضـا عـادلا تراعى فيه هذه الظروف.

ولم يقتصر القانون المدنى علـى تقريـر النظريـة العامـة بانتهـاء الإيجـار بـالعذر الطارئ ، بل أورد تطبيقات تشريعية مختلفة لهذه الأعذار ، فنص على جـواز إنهـاء الإيجار بسبب موت المستأجر ، وبسبب إعساره ، ونقله اذا كان موظفا أو مستخدما، ثم نص على أن احتياج المؤجر للعين المؤجر لا يبرر انهاء العقد الا اذا وجد اتفـاق على ذلك.

ونبين فى هذا الفرع الأعذار التى نص عليها القانون لإنهاء الإيجار قبل انقضـاء مدته ، ونقصر بحثنا فى هذا الفرع على الاعذار التى تنطبق علـى إيجـار الاراضـى الزراعية وعليه نقسم هذا الفرع الى ثلاثة أغصان:

- الغصن الأول : موت المستأجر.
- الغصن الثانى : إعسار المستأجر.
- الغصن الثالث : حاجة المؤجر للعين المؤجرة.

الفصل الأول

موت المستأجر

١٩٦- تنص المادة ٦٠١ من القانون المدني على أنه "١- لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ ، وان يكون طلب انهاء العقد في مدة ستة أشهر على الاكثر من وقت موت المستأجر".

وتنص المادة ٦٠٢ من القانون المدني على أنه " إذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاء العقد" .

الأصل أن الإيجار لا ينتهي بموت أحد العاقدين ، فإذا مات المؤجر استمر العقد بين ورثته وبين المستأجر ، ويبقى هذا الأخير ملزما قبل ورثة المؤجر ويؤدي لهم الأجرة ، وإذا مات المستأجر يكون ورثته ملزمين قبل المؤجر ويؤدوا الأجرة للمؤجر كل بقدر نصيبه.

الا أن المشرع خرج على هذا الأصل ، وقرر إنهاء عقد الإيجار بموت المستأجر في حالتين:

الحالة الأولى : إذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، فإذا عقد الإيجار بسبب حرفة المستأجر ، ومات هذا ، جاز

لورثته أن يطلبوا إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، ويعلنون طلبهم للمؤجر دون حاجه الى ميعاد للتنبيه بالإخلاء[1] ، وإنهاء الإيجار في هذه الحالة رخصة لورثة المستأجر ، فلهم ألا يستعملوا هذه الرخصة وأن يتمسكوا بعقد الإيجار حتى نهاية مدته ، كما أن هذا مقرر فقط لمصلحة ورثة المستأجر ، وبالتالى لا يجوز للمؤجر طلب انهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة المستأجر.

وقد قضت محكمة النقض بأن مؤدى نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع جعل قاعدة أن موت أحد المتعاقدين فى عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلافا لهذا الأصل بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم الا لاعتبارات شخصية مراعاه فيه ، فإنه يجوز إنهاؤه ، ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ آنفة الذكر يوحى بأن طلب الانهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى فى الحالتين المنصوص عليهما فيه ، الا أن الاخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الوارد بالنص ، وهى إنهاء العقد إذا فات الغرض الذى انعقد تحقيقا له وانقلب تنفيذه الى سبب للإضرار ، ذلك أنه إن صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية فى شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر الى ابرام عقد الإيجار ، فإنه بوفاة المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة فى طلب إنهاء الإيجار لما يترتب على استمراره فى شخص ورثة المستأجر من تفويت المصلحة التى استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات ، الا أن الامر يختلف إذا

---

[1] السنهورى – ص ١١٦٠ .

عبد الفتاح عبد الباقى – ص ٥٢٥ .

منصور مصطفى منصور – ص ٦١٤ .

كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر أن يباشر أعمال حرفته فى المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر فى التعاقد ، إذ لا يفيد المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته فى مباشرة النشاط الذى ارتضى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ، ومن ثم فلا مصلحة له فى طلب إنهاء العقد فى هذه الحالة ، غاية الامر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار فى استعمال المكان فى هذا الغرض ، كان لهم – تقديرا من المشرع لظروفهم – التخلص من أعباء هذه الإجارة بطلب إنهائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية فى المادة ٦٠١ آنفة الذكر من أنه "إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد" وذلك هو ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية لمشروع القانون المدنى بقولها " إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى فى المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب ، وكما فى عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ويجوز للمؤجر نفسه أن يطلبوا إنهاء العقد" ، مما مفاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم[١] .

أما إذا كان الإيجار معقودا لاعتبارات شخصية ، كما فى المزارعة ، وإيجار الأرض الزراعية لمهندس زراعى ليقوم بإصلاحها ، ومات المستأجر ، فالمؤجر الذى يجوز له إنهاء الإيجار بإعلان ورثة المستأجر.

وقد قضت محكمة النقض بأن مفاد نص المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى أن الاصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر ، وأن الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته وان كان يحق لهم إنهاؤه إذا كان لم يعقد الا بسبب حرفة مورثهم أولاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، اذ قد يكون فى استمرار الإيجار رغم عدم توفر القدرة لدى ورثته على استعمال الشىء

---

[١] نقض ١٩٧٩/٦/١٦ – مجموعة احكام النقض – السنه ٣٠ – رقم ٣٠٧ – ص ٦٥٢

المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض اعنات لهم رأى المشرع اعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الانهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر الى التعاقد معه بحيث لا يصلح لورثته الحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار(١) .

ويقع على عاتق المؤجر عبء إثبات أن العقد حرر لاعتبارات شخصية متعلقة بشخص المستأجر.

الحالة الثانية : أن يثبت ورثة المستأجر أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، وأصبح الإيجار يجاوز حدود حاجتهم. وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى ، وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

---

(١) نقض ١٩٧٩/٤/٧ مجموعه أحكام النقض - السنة ٣٠ - رقم ١٩٥ - ص ٥٥ .

الغصن الثانى

إعسار المستأجر

١٩٧- تنص المادة ٦٠٣ من القانون المدنى على أنه " ١- لا يترتب على إعسار لمستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٢- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل . وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا" .

إعسار المدين يترتب عليه طبقا للقواعد العامة سقوط الأجل ، لذلك كان يتعين فى حالة إعسار المستأجر أن تحل جميع أقساط الأجرة عن مدة الإجارة كلها ، ولكن المشرع رأفة بالمستأجر المعسر عطل هذا الأثر.

ولكن نظرا لإعسار المستأجر واحتمال أن يعجز عن دفع الأجرة ، وفى ذلك ضياع لحقوق المؤجر ، لذلك أعطى المشرع للمؤجر حق فسخ الإيجار ، سواء كان الإيجار معين المدة أو غير معين المدة ، ودون حاجة الى مراعاة قواعد التنبيه بالإخلاء.

ويمتنع على المؤجر طلب الفسخ إذا دفع المستأجر الأجرة فى مواعيدها برضاء دائنيه ، إذ قد تكون لهم مصلحة فى أن يبقى مدينهم فى العين المؤجرة يباشر عمله حتى يتمكن من إيفاء ما عليه من الديون ، ويمتنع عليه الفسخ أيضا إذا قدم له المستأجر أو دائنوه فى وقت مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل[1] .

---

[1] مجموعة الاعمال التحضيريه - جـ ٤ - ص ٥٨٦ .

وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ ونزل عن طلب التأمينات فقد فرق المشرع بين المستأجر الممنوع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، وبين المستأجر غير الممنوع من ذلك . فأجاز للأول أن يخير المؤجر بين أن يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، ليمكنه بذلك من الإفادة من الإيجار بما يعوض عليه الأجرة التى يدفعها للمؤجر ، وبين أن يفسخ العقد مع تعويض المؤجر عن ذلك تعويضا عادلا يقدره القاضى مراعيا إعسار المستأجر.

اما المستأجر المرخص له بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار فلم يخوله المشرع حق فسخ الإيجار لامكانه الافادة من الإيجار بما يعوض عليه الأجرة.

الغصن الثالث

حاجة المؤجر للعين المؤجرة

١٩٨- تنص المادة ٦٠٧ من القانون المدنى على أنه " إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقضِ الاتفاق بغير ذلك" .

إذا كان الإيجار معين المدة أو غير معين المدة ، فإن حاجة المؤجر الشخصية فى زراعة الارض المؤجرة لا تعتبر عذرا يسوغ إنهاء الإيجار.

ولكن هذا الحكم ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ومن ثم يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن ينهى الإيجار إذا جدت حاجة شخصية له فى زراعة الارض ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن أراد أن يستعمل هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى ، الا إذا اشترط فى العقد عدم وجوب التنبيه.

المطلب الثالث

الأسباب العارضة العامة لإنهاء الإيجار

١٩٩- تقسيم

يجوز بالإضافة الى ما تقدم من الأسباب العارضة الخاصة بالإيجار ، أن ينتهى هذا العقد لأى سبب من الأسباب التى تنتهى بها سائر العقود بوجه عام ، وأهم هذه الأسباب ، اتحاد الذمة ، الفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته ، هلاك العين المؤجرة . ونبين فى هذا المطلب كل هذه الأسباب . وعليه نقسم هذا المطلب الى ثلاث فروع:

- الفرع الاول : اتحاد الذمة.
- الفرع الثانى : الفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته.
- الفرع الثالث : هلاك العين المؤجرة.

الفرع الأول

اتحاد الذمة

٢٠٠- إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة الى المستأجر ، أو آل حق المستأجر الى مالك العين ، كأن ورث المستأجر المؤجر ، أو ورث المؤجر المستأجر ، أو اشترى المستأجر العين المؤجرة ، انتهى الإيجار باتحاد الذمة.

ويشترط فى انقضاء الإيجار باتحاد الذمة فى شخص مشترى العين المؤجرة أن يجتمع فى شخصه صفتا المؤجر والمستأجر لهذه العين الناشئتين من عقد إيجار واحد معين بذاته ، اما إذا كان مشترى العين مستأجرا اياها من باطن المستأجر الأصلى ، فإن البيع ينقل له صفة المؤجر الأصلى ، لا صفة المؤجر من الباطن ، فيصبح مؤجرا أصليا فى عقد الإجارة الأصلية ومستأجرا فى عقد الإجارة من الباطن ، فلا تجتمع فيه صفتا المؤجر والمستأجر فى عقد ايجار واحد ، وبالتالى لا يتحقق فى شخصه اتحاد الذمة ، ولا ينقضى لا الإيجار الاصلى ولا الإيجار من الباطن ، ويكون للمشترى باعتباره مؤجرا أصليا مطالبة المستأجر الأصلى بالأجرة وبكافة التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلى ، وعليه باعتباره مستأجرا من الباطن أن يفى للمستأجر الأصلى (المؤجر من الباطن) الأجرة المستحقة بموجب عقد التأجير من الباطن ، وغاية الامر أنه يكون له أن يتمسك بالمقاصة بين الأجرتين فى حدود الأقل منهما ، فإن كانت أجرة العقد الأصلى هى الأقل - وهو الغالب عملا - كان عليه أن يدفع للمستأجر الأصلى قيمة الفرق بين الأجرتين[1].

---

[1] سليمان مرقس - ص ٧٦٠ .

ويشترط أيضا أن يكون عقد البيع الذى اشترى بموجبه المستأجر العين المؤجرة عقدا مسجلا ، لان عقد البيع الابتدائى لا ينقل الملكية ، وكل ما يترتب عليه أنه يولد التزامات شخصية فى ذمة طرفيه.

كما يشترط أيضا أن يكون البيع وقع على العين المؤجر كلها ، فاذا اقتصر الشراء على حصة شائعة فى العين المؤجرة ، فلا تجتمع فى شخص المشترى صفتا المؤجر لكل العين المؤجر والمستأجر لها ، وبالتالى لا يتحقق فى شخصه اتحاد الذمة ، ولا ينقضى الإيجار ويبقى عقد الإيجار نافذا بشروطه.

وقد قضت محكمة النقض بان انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة شرطه شمول البيع كامل العين المؤجرة اقتصار الشراء على حصة شائعة فى العقار . أثره . بقاء عقد الإيجار نافذا بشروطه[١] .

وإذا زال سبب اتحاد الذمة ، فإن كان زواله بأثر رجعى كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ثم أبطل البيع أو فسخ ، تعين اعتبار فسخ الإيجار كأن لم يكن ووجبت محاسبة المستأجر والمؤجر على أجرة المدة التى مضت من وقت البيع الى حين إبطاله أو فسخه وبقى كل من المستأجر والمؤجر مقيدين بعقد الإيجار الى نهاية مدته ، وإن زال اتحاد الذمة دون أثر رجعى كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ثم باعها فلا يكون لذلك أى أثر فيما ترتب على اتحاد الذمة من فسخ للايجار.

---

[١] نقض – الطعن رقم ٩٣٥ لسنه ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٩.

الفرع الثانى

الفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته

٢٠١- تمهيد وتقسيم

طبقاً للقواعد العامة إذا أخل احد العاقدين بأى التزام من التزاماته ، جاز للمتعاقد الآخر فسخ العقد ، فإذا أخل المؤجر بتسليم العين المؤجرة بحالة تصلح معها للانتفاع المقصود منها[١] ، أو سلمها ولم يقم بصيانتها فى أثناء الإجارة[٢] ، جاز للمستأجر طلب فسخ العقد ، كذلك يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد إذا تأخر المستأجر فى دفع الأجرة فى مواعيدها ، أو أهمل فى المحافظة على الأرض واستغلها استغلالا غير مألوف ، وهاتان الحالتان هما الأكثر وقوعا فى العمل ، ومن ثم نكتفى ببيان أحكامهما . وعليه نقسم هذا الفرع الى غصنين:

- الغصن الاول : تأخر المستأجر فى دفع الأجرة .
- الغصن الثانى : الاهمال فى المحافظة على الأرض واستغلالها استغلالا غير مألوف .

---

(١) راجع ما تقدم فقره ١٥٧ .

(٢) راجع ما تقدم فقره ١٥٨ .

الفصل الأول

تأخير المستأجر فى دفع الأجرة

٢٠٢- إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة فى الوقت المحدد ، جاز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ، فضلا عن طلب إلزامه بالأجرة المتأخرة .

شروط الفسخ

٢٠٣- يشترط لفسخ عقد إيجار الأراضى الزراعية وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة توافر الشروط الآتية:

١- وجود أجرة مستحقة

يشترط لفسخ عقد الإيجار أن يكون المستأجر قد تأخر فى سداد الأجرة المستحقة للمؤجر عن الميعاد المحدد لسدادها .

والأجرة المستحقة هى الأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار ، ولا يشترط أن يتأخر المستأجر عن سداد أجرة سنة زراعية كاملة ، انما يعتبر تأخر المستأجر عن سداد قسط من الأجرة إذا كانت الأجرة مقسمة على أقساط ، تأخيرا فى سداد الأجرة، إذ جرى العرف على أن سداد أجرة الأرض الزراعية يكون على قسطين ، قسط عن الزراعة الشتوية ، وقسط عن الزراعة الصيفية .

والميعاد المحدد لسداد الأجرة هو الميعاد المحدد فى العقد ، فإذا لم يعين ميعاد فى العقد لسداد الأجرة ، اتبع العرف فى تعيين الميعاد ، ويعتبر المستأجر مخلا بالتزامه فى سداد الأجرة بمجرد انقضاء اليوم المعين لدفع الأجرة دون أن يدفعها .

ويلاحظ أنه لا يشترط هنا انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية كما كان تطلب المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢.

٢- أن تكون الأجرة خالية من النزاع

يشترط أيضا أن تكون الأجرة خالية من النزاع بين المؤجر والمستأجر ، أى لا يكون ثار حولها نزاع جدى من حيث مقدارها أو استحقاقها ، كان يكون البذر أو الزرع قد هلك ، أو يكون المؤجر قد امتنع عن تنفيذ التزاماته المترتبة على العقد[١].

٣- إنذار المستأجر

يتعين على المؤجر قبل رفع دعوى الفسخ أن ينذر المستأجر بوجوب الوفاء الأجرة التى استحقت ، حتى يضعه فى موضع التقصير ، ويتم الانذار عند حلول الأجل ، وتقوم صحيفة الدعوى مقام الانذار إذا تضمنت التكليف بالوفاء .

وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة

٢٠٤- يستطيع المستأجر أن يتوقى الفسخ إذا هو قام بالوفاء بالأجرة المتأخرة بجميع أقساطها للمؤجر اثناء الدعوى وقبل قفل باب المرافعة .

وقد قضى بأن عرض المستأجر الأجرة المستأجرة فى ذمته قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستئناف يمنع الحكم بفسخ العقد [٢] .

---

[١] أحمد سلامه - ص ٣٧٢ .

[٢] نقض ١٩٧٩/٥/٢٨ - مجموعه أحكام النقض - السنه ٢٦ رقم ٢٠٩ - ص ١٠٩٦ .

الغصن الثاني

الإهمال فى المحافظة على الأرض واستغلالها استغلالا غير مألوف

٢٠٥- يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف ، فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام جاز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار.

ومن أمثلة إخلال المستأجر بهذا الالتزام:

إجراء تغيير جوهرى فى الأرض المؤجرة

٢٠٦- يلتزم المستأجر بألا يحدث فى الأرض الزراعية تغييرا يترتب عليه ضررا بالأرض . وعلى ذلك فالمستأجر الذى يقيم بناء على الأرض الزراعية يعتبر أجرى تغييرا جوهريا فى الأرض المؤجرة .

عدم القيام بالإصلاحات التأجيرية

٢٠٧- يلتزم المستأجر باجراء الأصلاحات التأجيرية للأرض الزراعية المؤجرة ، وقد نصت على هذا الالتزام المادة ١/٦١٤ من القانون المدنى ، وهذه الإصلاحات هى تطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك صيانة الطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال[1] ، فإذا لم يقم المستأجر بهذه الأصلاحات ، فإنه مخل بالتزاماته المترتبة على العقد ، ويوجب ذلك فسخ العقد .

---

[1] أنظر ما تقدم فقره ١٥٨ .

مخالفة الاتفاق على زراعة محصول معين

٢٠٨- إذا اتفق المؤجر مع المستأجر على زراعةِ الأرض بمحصول معين يصلح تربة الأرض إذا كانت معيبه بعيب ، واشترط عليه ذلك فى عقد الإيجار ، فإذا أخل المستأجر بذلك وقام بزراعة الأرض بمحصول آخر ، فإن ذلك يعد إخلالا منه بالتزام مترتب على العقد[1] ، ويستوجب فسخ العقد .

ولا يعد الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على زراعة محصول معين يصلح تربة الأرض اخلالا بالدورة الزراعية ، طالما أن فى الالتزام بالدورة الزراعية إضرار بالأرض .

تبوير الأرض الزراعية

٢٠٩- ترك الأرض الزراعية بورا بدون زراعة قد يترتب عليه الاضرار بخصوبة تربتها ، فإذا قام المستأجر بتبوير الأرض الزراعية ، رغم توافر مستلزمات الانتاج، فإنه يكون أهمل فى المحافظة على الأرض .

تجريف الأرض الزراعية

٢١٠- إذا قام المستأجر بتجريف الأرض الزراعية ، أو نقل أتربة منها لاستعمالها فى غير أغراض الزراعة ، فإن ذلك يؤثر فى خصوبة التربة ، ويعتبر اخلالا من المستأجر بالتزاماته المترتبة على العقد .

---

(١) لبيب شنب – القانون الزراعى – ص ١٧٤ .

الفرع الثالث

هلاك العين المؤجرة

٢١١- تنص المادة ٥٦٩ من القانون المدنى على أنه "١- إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢- اما إذا كان هلاك العين جزئيا ، أو اصبحت العين فى حالة لا تصلح معها للانتفاع الذى أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا أو لم يكن للمستأجر يد فى شيء من ذلك ، فيجوز له إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب بإعادة العين الى الحالة التى كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة .

٣- ولا يجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه".

يعتبر فى حكم الهلاك نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة ، والتعرض المادى الصادر من الغير وأوامر السلطة سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أو من السلطة الادارية ، متى ترتب عليها حرمان المستأجر من الانتفاع كله أو بعضه ، وهذا ما يسمى بالهلاك المعنوى[١] .

وقد قضى بأنه يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبى[٢] .

---

(١) سليمان مرقس - ص ٧٦٦ .

(٢) نقض ١٩٨٢/٤/٢٢ - الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٤٩ ق .

وسواء كان الهلاك ماديا أو معنويا ، فانه يجب التمييز بين الهلاك الكلى والهلاك الجزئى ، لأن الأول يستتبع الفسخ بقوة القانون ، أما الثانى فلا يؤدى الى الفسخ الا عن طريق القضاء وحسب تقدير القاضى .

ويكون الهلاك كليا إذا انعدمت العين انعداما تاما كما إذا أكل النهر الأرض المؤجرة ، وكذلك إذا لم تنعدم ولكن صارت غير صالحة أصلا للانتفاع المقصود بالإجارة . وكذلك أيضا إذا وجد مانع قانونى من الانتفاع بالعين المؤجرة كلها الانتفاع المقصود بالإجارة واستمر هذا المانع طوال مدة العقد . أما إذا كان هذا المانع مؤقتا اى مصيره الزوال قبل انتهاء مدة العقد ، فإن استحالة الانتفاع المؤقتة تعتبر هلاكا جزئيا لا كليا[1] . وقاضى الموضوع هو الذى يفصل فيما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً ولا يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض[2] .

ويترتب على الهلاك الكلى انفساخ العقد من تلقاء نفسه وانقضاء التزامات الطرفين بالنسبه الى المستقبل ، وخاصة التزام المستأجر بدفع الأجرة ، ولو كان الهلاك راجعا الى خطأ أحد الطرفين ، وذلك مع عدم الاخلال فى هذه الحالة بالتزام الطرف المخطىء بالتعويضات . ولا يختلف حكم الهلاك الجزئى عن ذلك الا فى أن القاضى يملك فيه الحكم بالفسخ أو برفضه ، بحيث إذا قضى بالفسخ كانت آثار الهلاك الجزئى كآثار الهلاك الكلى . واذا لم يقضِ بالفسخ ، كان من حق المستأجر طلب نقص الأجرة .

---

[1] عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٣١٣ .

[2] بلانيول وريبير – فقره ٦٣٩ .

وفى حالة الهلاك الجزئى يجوز للمستأجر أن يطلب نقص الأجـرة دون الفسـخ ، اى له الخيار بين الامرين وليس ملزما الا يطلـب نقص الأجرة الا بعد أن يرفـض طلبه بالفسخ[1] .

وسواء وقع الفسخ بقوة القانون أو حكم القاضى ، فانه يتعين النظر فـى تعويـض الاضرار التى تنشأ عنه .

فإذا وقع الهلاك بخطأ أحد العاقدين وجب على هذا العاقد تعويض العاقد الآخر .

اما إذا حدث الهلاك بقوة قاهرة ، فإن الفسخ ينهى الإيجار بالنسـبة للمسـتقبل ولا يترتب عليه اى التزام بتعويض .

---

[1] بلانيول وريبير – فقره ٦٤٢

الفصل الثانى

إيجار الأراضى الزراعية بالمزارعة

٢١٢- تمهيد وتقسيم

تنص المادة ٦١٩ من القانون المدنى على أنه "يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزءا معينا من المحصول" .

يبين من هذا النص أن المزارعة عقد يلتزم بمقتضاه أحد طرفيه أن يسلم أرضه الزراعية أو أرضه المغروسة بالأشجار الى الطرف ا خر ليقوم بزراعتها أو استثمارها فى مقابل جزء معين من المحصول(١) .

وعقد المزارعة خليط من عقد الإيجار وعقد الشركة ، فهو إيجار اذ أنه يمكن المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل ، وهو يشبه عقد الشركة من حيث أنه ينشىء مساهمة فى انتاج المحصول بين المالك بأرضه والمزارع بعمله ، وانه لا يخول المالك جعلا معينا ، نقدا كان أو عينا ، وانما حصة معينة من المحصول تتفاوت قيمتها زيادة ونقصا تبعا لحالة المحصول فهو مزيج من الإيجار والشركة(٢).

---

(١) جمال ذكى - ص ١٨٦ .

سليمان مرقس - ص ٨٥١ .

(٢) احمد سلامه - ص ٢٩٢ .

سليمان مرقس - ص ٨٥١ .

سمير تناغو - ص ٥٢٠ .

وقد غلب المشرع صفة الإيجار فى أحكام المزارعة ، واعتبره إيجارا بنص صريح ، وبذلك تسرى أحكام الإيجار على المزراعة ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها ، وتنص المادة ٦٢٠ من القانون المدنى على أنه "تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام ا تية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها" .

وقد نظم القانون المدنى أحكام المزارعة فى المواد من ٦٢١ الى ٦٢٧ منه ، وهى أحكام تتعلق بانعقاد المزارعة وآثارها وانتهائها ، ونبين فى هذا الفصل كل هذه الأحكام .

وعليه نقسم هذا الفصل الى ثلاثة مباحث:

- المبحث الأول : انعقاد المزارعة .
- المبحث الثانى : آثار المزارعة .
- المبحث الثالث : انتهاء المزارعة .

المبحث الاول

انعقاد المزارعة

٢١٣- تقوم المزارعة بين المؤجر والمزارع ، ولا يشترط أن يكـون المؤجر مالكا بل يكفى أن يكون صاحب حق انتفاع أو حـائزا ملك غيره[1] ، ولكن يشترط فى المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه ، اى أن يزرعها على ذمته وذمة المؤجر معا ، فلا يجوز له أن ينزل الى غيره عن حقه فى زرعها ، فإن فعل وقع نزوله باطلا وبطلت إجارته .

موضوع المزارعة

٢١٤- يجب فى المزارعة أن تكون العين المؤجرة أرضا زراعية ، إما عراء وإما مغروسة بالأشجار لتكون فى الحالتين ، أرضا تنتج محصولات زراعية دورية ، فلا ترد المزارعة على طاحونة للغلال ، ولا على منجم أو محجر ، ولا على بركة لصيد السمك[2] .

مدة المزارعة

٢١٥- تنص المادة ٦٢١ من القانون المدنى على أنه "إذا لم تعين مدة المزارعة ، كانت المدة دورة زراعية سنوية" .

---

(١) السنهورى - فقره ٧٦٧ .

(٢) جمال ذكى - ص ١٩٣ .

مدة المزارعة هى المدة التى يعينها الاتفاق أو العرف ، فإذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة ، فإن مدة المزارعة تكون هى المدة المتفق عليها ، اما إذا لم يتفقا على تحديد المدة ، فإن وجد عرف يحدد المدة ، فإن هذا العرف هو الذى يتبع فى تحديد المدة ، واذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كانت المدة دورة زراعية سنوية ، وتحدد هذه الدورة من حيث بدايتها ونهايتها كما فى الأرض الزراعية بوجه عام[1] .

حكم النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن

٢١٦- تنص المادة ٦٢٥ من القانون المدنى على أنه "لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن الا برضاء المؤجر" .

الأصل فى الإيجار بوجه عام جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن ، والمنع منهما لا يكون الا باتفاق ، والسبب فى ذلك أن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار عند المؤجر ، بل المهم فيه يساره ، واليسار لا يتأثر بالنزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، لأنه لا يترتب عليهما بالنسبة للمؤجر إلا زياده فى الضمان إذا هما يضيفان الى التزام المستأجر الأصلى بالأجرة التزام المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار ، ما لم يقبل المؤجر صراحة أو ضمنا ابراء ذمة المستأجر الاصلى من التزاماته .

أما فى المزارعة فالأمر عكس ذلك ، إذ تكون شخصية المستأجر محل اعتبار خاص عند المؤجر ، فلا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، ولذلك فإن الاصل فى المزارعة امتناع النزول عنها أو التأجير من الباطن ، وان جوازهما لا يكون الا برضاء المؤجر ، فإذا نزل المستأجر عن الإيجار الى آخر أو أجر الأرض من باطنه دون الحصول على موافقة المؤجر ، عُدَّ

---

[1] انظر ما تقدم فقره ١٥٢ .

ذلك إخلالا منه بالتزاماته ، يجيز للمؤجر طلب فسخ عقد المزارعة واعتبار النزول أو التأجير من الباطن غير نافذ فى حقه ، فيسترد الأرض ويطالب المستأجر بتعويض ما أصابه من ضرر ، كما يجوز له إبقاء العقد ومطالبة المستأجر بالتعويض عن الضرر الذى سببه له النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن .

المبحث الثانى

آثار المزارعة

٢١٧- تقسيم

يرتب عقد المزارعة التزامات على عاتق المؤجر والمستأجر ، كما يترتب عليه توزيع الغلة بين الطرفين ، ونبين فى هذا المبحث التزامات المؤجر والمستأجر وتوزيع الغله بينهما . وعليه نقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب:

- المطلب الاول : التزامات المؤجر .
- المطلب الثانى : التزامات المستأجر .
- المطلب الثالث : توزيع الغلة بين الطرفين .

المطلب الاول

التزامات المؤجر

٢١٨- يلتزم المؤجر فى عقد المزارعة كما هو الحال فى الإيجار النقدى ، بتسليم الأرض الزراعية المؤجرة ، وصيانة الأرض المؤجرة ، وقد سبق أن بينا التزام المؤجر بتسليم الأرض وصيانتها ، ومن ثم نحيل الى ما تقدم[١] ، الا أن التزام المؤجر بتسليم الأدوات الزراعية والمواشى فى عقد المزارعة يختلف عنه فى عقد الإيجار النقدى ، لذلك نتناول هذا الالتزام بشىء من التفصيل .

التزام المؤجر بتسليم المواشى والأدوات الزراعية

٢١٩- تنص المادة ٦٢٢ من القانون المدنى على أن "الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر" .

يبين من هذا النص أن المشرع أدخل المواشى والأدوات الزراعية فى عقد المزارعة ، وفى هذه الحالة تختلف المزارعة عن عقد الإيجار النقدى ، إذا أن الاصل فى عقد الإيجار النقدى أن الإيجار لا يشمل المواشى والأدوات الزراعية ، اما فى المزارعة فقد جعل المشرع العكس هو الأصل ، إذا أن الأصل فى المزارعة أن المواشى والأدوات الزراعية تدخل فيها ، ما لم يقضِ الاتفاق أو العرف بعدم

---

[١] انظر ما تقدم فقره ١٥٧ ، ١٥٨ .

دخولها ، ويرجع ذلك الى أن المزارعة شركه بين المؤجر والمزارع ، فالمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات زراعية ومواشى ، والمزارع شريك بعمله[١] .

ولذلك يفترض أن المواشى والأدوات الزراعية الموجودة بالأرض وقت التعاقد تدخل فى المزارعة ولو لم يشملها عقد المزارعة ما لم يتفق على غير ذلك[٢] .

ولكن يشترط لشمول المزارعة المواشى والأدوات الزراعية دون نص فى العقد أو عرف يقضى بذلك توافر شرطين:

١- ان تكون هذه المواشى والأدوات موجودة فى الأرض وقت التعاقد .

٢- أن تكون المواشى والأدوات الزراعية مملوكة للمؤجر .

فإذا وضعت المواشى أو الأدوات فى الأرض بعد عقد المزارعة ، أو كانت موجودة وقت العقد ولكنها مملوكة لغير المؤجر ، فإن عقد المزارعة لا يشملها .

ومتى شملت المزارعة المواشى والأدوات الزراعية ، فإن المؤجر يلتزم بتمكين المزارع من الانتفاع بها ، فإذا هلك شيء منها ، أو تلف دون خطأ من المستأجر ، وجب على المؤجر أن يقدم له بديلا عنها ، فإذا تقاعس المؤجر عن تنفيذ ذلك ، كان للمستأجر بعد إخطاره أن يشترى بديلا لما هلك أو إصلاح ما تلف على نفقة المؤجر[٣] ، وإن تعذر عليه ذلك كان له الحق فى الرجوع على المؤجر بتعويض ما سببه تقاعسه من نقص فى المحصول[٤].

---

(١) أحمد سلامه - ص ٣٠٦ .

(٢) فهمى الخولى - ص ٣٦٥ .

(٣) فهمى الخولى - ص ٣٦٦ .

(٤) سليمان مرقس - ص ٨٥٩ .

المطلب الثانى

التزامات المستأجر

٢٢٠- تنص المادة ٦٢٣ من القانون المدنى على أنه "١- يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه.

٢- وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع الا إذا اثبت أنه بذل فى المحافظه عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد.

٣- ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه" .

يبين من هذا النص أن المستأجر يلتزم فى عقد المزارعة بالتزامين هما :

- أولاً : المحافظة على الأرض المسلمة إليه وصيانتها ، عناية الشخص المعتاد ، وهو فى ذلك لا يختلف عن المستأجر بوجه عام .

ويشمل هذا الالتزام قيامه بإجراء الإصلاحات التأجيرية التى تقع على عاتقه بمقتضى الاتفاق أو العرف ، كتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعيه الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة واصلاح آلات الرى والزراعة العادية.

- ثانياً : أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظه على الزرع من العنايه ما يبذله فى شئون نفسه .

وأعمال الزراعة الملزم بها المستأجر هى جميع العمليات اللازمة للزراعة ، من خدمة الأرض وخدمة الزرع والتسميد والحرث والبذر والرى ومقاومة الآفات وجمع المحصول وتخزينه ، ففى هذه الأعمال جميعها وفى المحافظة على المحصول قبل

الجمع وبعده يجب على المزارع أن يبذل من العنايه ما يبذلـه فـي شئونه الخاصـة ، والمؤجر ليس له أن يطلب منه الا العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة .

أما فيما يتعلق بمسئولية المزارع عن تلف الأدوات الزراعية أو هلاك المواشى ، فإنه وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة ٦٢٣ مدنى فإن المستأجر يكون مسئولا عمـا تلف من الأدوات الزراعية أو هلك من المواشى إذا لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان دون خطأ منه ، اما إذا أثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبى لا يد فيه ، وقعت تبعة الهلاك على المؤجر وحده ، واذا اقتضت الزراعة الاستعاضة عما هلـك ، فـإن ذلك يكون على نفقة المؤجر الخاصة ، ولا يلزم المزارع بشىء منه .

اما إذا كان تلف الأدوات الزراعية أو هلاك المواشى بخطأ المزارع ، كأن يكون قد قصر فى صيانتها ، فإن تلفهـا أو هلاكها يقـع علـى عاتقـه ، ويجـوز للمؤجـر أن يطالبه باصلاحها أو باستعاضتها بغيرها على نفقته الخاصة .

المطلب الثالث

توزيع الغلة بين الطرفين

٢٢١- تنص المادة ٦٢٤ من القانون المدنى على أن " ١- توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.

٢- فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على ا خر" .

توزع الغلة بين المؤجر والمستأجر على أساس وجود الشركة ، فلكل من المؤجر والمستأجر حصته المتفق عليها أو التى يقضى بها العرف ، فإن لم يوجد اتفاق ولا عرف فلكل منهما نصف الغلة.

ولأن تعيين حصة كل من الطرفين يراعى فيه مقدار ما أسهم به فى إنتاج المحصول ، فإذا اقتصر المالك على تقديم الأرض مثلا ، وتكفل المزارع بالأدوات والمواشى والبذور والرى والسماد وجميع نفقات الزراعة والحصاد ، كان من الطبيعى أن تكون حصة المزارع فى المحصول أكبر من حصة المالك ، وعلى العكس من ذلك إذا قدم المالك الأرض والأدوات والمواشى والبذر والسماد واقتصر المزارع على تقديم عمله فى تهيئة الأرض وزرعها وجنى المحصول ، إلا إذا بلغ ارتفاع أجور العمال حدا يجعل مساهمة المزارع تعدل كل ما يسهم به المالك فى انتاج المحصول. وإنما يشترط فى التفاوت بين الحصتين أن يتفق الطرفان عليه وأن

يعينا لكل منهما حصته أو أن يوجد عرف يقضى بذلك ، والا فتقسم الغلة بين الطرفين مناصفة[١] .

تبعة هلاك الغلة

٢٢٢- تقضى المادة ٦٢٤ من القانون المدنى فى فقرتها الثانية على أنه إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على ا خر ، وما تقضى به هذه المادة ، مبنى على أن كل طرف يملك حصته فى الغلة ، فاذا هلكت كلها بسبب قوة قاهرة خسر كل طرف حصته ، وإذا هلك بعضها ، استبعد الهالك ، وقسم الباقى بنسبة حصه كل من الطرفين. وفى كلتا الحالتين لا رجوع لأحد الطرفين على ا خر. أما إذا وقع الهلاك بخطأ أحد العاقدين ، تحمل هذا العاقد تبعته ، فإن كان الهلاك جزئيا استنزل ما هلك من نصيبه، وإن كان كليا جاز للطرف ا خر الرجوع عليه بقدر نصيبه.

وهذا الحكم تطبيقا للقواعد العامة فى المسئولية المدنية وفى تحمل المالك تبعة هلاك ملكه بقوة قاهرة.

---

(١) سليمان مرقس - ص ٨٦٤.

المبحث الثالث

انتهاء المزارعة

٢٢٣- تقسيم

لما كانت المزارعة نوعا من إيجار الاراضى الزراعية ، ومن ثم فإنها تنتهي بأحد أسباب انتهاء الإيجار السابق بيانها[١] ، وقد نص القانون المدني على حكم خاص بالمزارعة هو انتهاء الزراعة بموت المستأجر ، وقد رتب القانون على انتهاء المزراعة قبل انقضاء مدتها آثار معينة ، ونبين في هذا المبحث انقضاء المزارعة بموت المستأجر ، والآثار التي تترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها. وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول : انقضاء المزارعة بموت المستأجر.
- المطلب الثاني : الآثار التي تترتب على انقضاء المزارعة قبل انتهاء مدتها.

---

[١] انظر ما تقدم فقره ١٧٦ وما بعدها.

المطلب الأول

انقضاء المزارعة بموت المستأجر

٢٢٤- تنص المادة ٦٢٦ من القانون المدنى على أن "لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر" .

نظرا لأن شخصية المستأجر محل اعتبار فى عقد المزارعة ، لذلك نص المشرع على انقضاء المزراعة بموت المستأجر.

والمزارعة طبقا للقانون المدنى تنقضى حتما بموت المستأجر دون توقف على طلب من المؤجر أو من ورثة المستأجر ، فلا يجوز استمرارها إذا طلب المؤجر ذلك ورفض ورثة المستأجر كما لا يجوز إذا طلب ذلك ورثة المستأجر ورفض المؤجر ، وإنما يجوز استمرار المزارعة إذا رضى بها الطرفان - المؤجر وورثة المستأجر- ويعتبر رضاهما بذلك عقدا جديدا.

وقد كان التقنين المدنى القديم ينص على انتهاء المزارعة ، بأى حادثة تمنع المستأجر من الزراعة ، كالمرض أو الشيخوخة وقد أراد مشروع التقنين المدنى الجديد التخفيف من هذا الأثر فأجاز فى المادة ٨٣٨ منه أن يحل محل المستأجر فى حالة عجزه عن الزراعة أحد أفراد أسرته ، وعلق حق المؤجر فى طلب فسخ عقد المزارعة على عدم وجود من يستطيع من أفراد أسرة المستأجر أن يحل محله ، أو على وجود أسرة المستأجر فى حال لا تستطيع معه استغلال الارض استغلالا مرضيا . غير أن المادة ٨٣٨ من المشروع حذفت فى لجنة المراجعة ، لذلك يتعين الرجوع فى هذا الشأن الى القواعد العامة.

والقواعد العامة تنص فى المادة ١٥٩ من القانون المدنى على أنه "فى العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه" أى إذا صار الوفاء من المدين ذاته مستحيلا، اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه.

وتنص فى المادة ٢٠٨ من القانون المدنى على أنه " فى الالتزام بعمل ، إذا نص الاتفاق أو استوجبت طبيعة الدين أن ينفذ المدين الالتزام بنفسه جاز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين " اى أنه إذا استوجبت طبيعة الدين أن ينفذ المدين الالتزام بنفسه جاز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين.

وطبقا للقواعد العامة فإن عجز المستأجر عن مباشرة الزراعة بنفسه ، واستحالة قيامه بذلك ، يؤدى الى اعتبار الزراعة منقضية من تلقاء نفسها كما هو الحال فى موت المستأجر الا إذا وجد اتفاق يخالف ذلك[١].

---

[١] سليمان مرقس – ص ٨٧٧.

المطلب الثانى

الآثار التى تترتب على انقضاء المزارعة قبل انتهاء مدتها

٢٢٥- تنص المادة ٦٢٧ من القانون المدنى على أنه "١- إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل.

٢- ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضا عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى".

إذا انقضت المزارعة قبل انتهاء أجلها وكان ذلك وقت نضج محصول معين ، وجب حصد هذا المحصول وقسمته بين المؤجر والمستأجر ، اما إذا انقضت المزارعة قبل أن يتم نضج المحصول ، وجب على المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ، ما أنفقه المستأجر من مصروفات على المحصول ، كثمن التقاوى والأسمدة الكيماوية ، وثمن السماد البلدى ، وما تكبده فى تطهير وصيانه المساقى والمراوى والمصارف ، وإصلاح آلات الرى ، ومقاومة الآفات وخلافه ، بالإضافة الى تعويض المستأجر تعويضا عادلا عما قام به من عمل من وقت زراعة المحصول حتى انقضاء المزارعة.

كما أجاز المشرع لورثة المستأجر إذا كان فسخ المزارعة بسبب موت المستأجر أن يطلبوا - بدلا من استرداد النفقات المتقدم ذكرها - أن يحلوا محل مورثهم حتى

ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بالأعمال التى كان يقوم بها مورثهم على وجه يرضى المؤجر.

أهم المراجع

📖 **أحمد ابو الوفا**

- التعليق على النصوص الإجرائية فى قانون إيجار الاماكن ١٩٨٢ .

📖 **أحمد سلامه**

- القانون الزراعى ١٩٧٧ .

📖 **حسام الدين الاهوانى**

- أصول القانون الزراعى ١٩٧٥ .

📖 **حمدى عبد الرحمن**

- عقد الإيجار ١٩٨١ .

📖 **حمدى عبد الرحمن**

- القانون الزراعى ١٩٩٣ .

📖 **خميس خضر**

- عقد الإيجار فى التقنين المدنى والتشريعات الخاصة ١٩٧٣ .

📖 **خميس خضر**

- العقود المدنية الكبيرة ١٩٧٩ .

📖 **دى هلتس**

- الموسوعة الهجائية فى شرح القانون المدنى .

📖 **سليمان مرقس**

- عقد الإيجار – الطبعة الرابعة ١٩٨٥ .

📖 **سمير تناغو**

- القانون الزراعى ١٩٧٠ .

📖 **عبد الرزاق أحمد السنهورى**

- الوسيط فى شرح القانون المدنى - الجزء السادس - نادى القضاة ١٩٨٨.

📖 **عبد الفتاح عبد الباقى**

- عقد الإيجار ١٩٥٢ .

📖 **عبد المنعم فرج الصده**

- محاضرات فى عقد الإيجار ١٩٥٥ - ١٩٥٦ .

📖 **عبد الناصر توفيق العطار**

- شرح أحكام الإيجار فى التقنين المدنى وتشريعات إيجار الاماكن - الطبعة الثالثة ١٩٩٠ .

📖 **فهمى الخولى**

- شرح قواعد ايجار الاراضى الزراعية ١٩٦٧ .

📖 **محمد عزمى البكرى**

- احكام الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى - الطبعة الخامسة ١٩٨٩ ، الطبعة السابعة ١٩٩٢ .

📖 **محمد عزمى البكرى**

- موسوعة الفقة والقضاء فى أحكام عقد الإيجار فى التقنين المدنى الجديد ١٩٩٤ .

📖 **محمد على إمام**

- شرح عقد الإيجار ١٩٥٨ .

📖 **محمد على راتب ونصر كامل وفاروق راتب**

• قضاء الامور المستعجلة – الطبعة السابعة ١٩٨٥ .

📖 **محمد كامل مرسى**

• عقد الإيجار ١٩٥٣ .

📖 **محمد لبيب شنب**

• شرح أحكام الإيجار ١٩٦٤ .

📖 **محمد لبيب شنب**

• الوجيز فى شرح احكام الإيجار ١٩٦٧ .

📖 **محمد لبيب شنب**

• القانون الزراعى .

📖 **محمود جمال الدين زكى**

• القانون الزراعى – مطبعة جامعة القاهرة ١٩٧٥ .

📖 **مدحت محمد الحسينى**

• منازعات إيجار الاراضى الزراعية – دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية ١٩٩٥ .

📖 **معوض عبد التواب**

• الاصلاح الزراعى – دار الفكر العربى ١٩٩٤ .

📖 **منصور مصطفى منصور**

• البيع والمقايضة والإيجار ١٩٥٦ .

الفهـرس

الفصل الثانى

الفصل الثالث

الفصل الثاني

كتب للمؤلف

١- أثر قبول المخاطر على المسئولية المدنية (دراسة مقارنة) - رسالة دكتوراه - جامعة عين شمس - ١٩٩٣ .

٢- أحكام بيع ملك الغير - الطبعة الأولى ١٩٩٤ ، الطبعة الثانية ١٩٩٥ ، الطبعة الثالثة ١٩٩٦.

٣- بطلان صحيفة الدعوى ، الطبعة الأولى ١٩٩٤ ، الطبعة الثانية ١٩٩٥ ، الطبعة الثالثة ١٩٩٦ .

٤- المشكلات العملية التى يثيرها عقد البيع العرفى - الطبعة الأولى ١٩٩٥ ، الطبعة الثانية ١٩٩٦ .

٥- شرح دعوى إثبات الحالة - الطبعة الأولى ١٩٩٦ - الطبعة الثانية ١٩٩٧ .

٦- إخلاء المستأجر فى قوانين الإصلاح الزراعى وإيجار الأماكن - الطبعة الأولى ١٩٩٧ .

٧- شرح القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - الطبعة الأولى ١٩٩٧ .

سيصدر قريبا كتاب المشكلات العملية فى إخلاء مستأجرى الأماكن .

رقم الايداع ٥٤١٥ / ٩٧

الترقيم الدولى I.S.B.N

977 - 19 - 3407 - 4

نشر الذهبي

للطباعة

يسرى حسن اسماعيل

شارع عبد العزيز - العدلة ٢ عابدين

ت ٣٦١٠٠٢٥